MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

29 ta' Mejju 2023

Rikors Numru 114/2022

Alexandra Ameen u Akram Ameen

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Alexandra u Akram konjugi Ameen** ippreżentat fil-25 ta' Novembru 2022, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. *Illi permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Jannar 1986 fl-Atti tan-Nutar Pierre Attard, l-esponenti kienet akkwistat il-fond 93, Triq Santa Marija, Tas-Sliema kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju dovut lill- Awtorita tal-Artijiet. Illi dan ċ-ċens annwu u temporanju skada fis-sena 2015*

2. *Illi l-esponenti kienet għamlet diversi talbiet sabiex hija tkun tista takkwista d-dirett dominju tal-proprjeta in kwistjoni mingħand l-Awtorita tal-Artijiet, u/jew sabiex tkun tista testendi t-terminu tal-emfitewsi temporanja.*

3. *Illi l-ewwel talba magħmula mill-esponenti kienet saret fis-sena 1994 u sussegwentament saru aktar talbiet fis-sena 2006, 2010 u 2012, tant illi kif ser jirriżulta waqt t-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponenti kellha diversi files miftuħin mal-Awtorita intimata fuq l-istess proprjeta. .*

4. *Illi t-talbiet tal-esponenti qatt ma ġew rifjutati, anzi hija dejjem kienet tintalab, wara snin ,biex tippreżenta dokumentazzjoni ulterjuri sabiex il-kwistjoni tiġi effetivament riżolta, liema dokumentazzjoni hija dejjem kienet tipprovdi.*

5. *Illi meta skadiet l-emfitewi termporanja in kwistjoni l-esponenti kienet fil-proċess li tirritorna lura l-fond in kwistjoni, tant illi hija applikat sabiex tneħħi l-provista tad-dawl u ilma, u dan fost affarijiet oħra li se jiġu pruvati waqt t-trattazzjni tal-kawża li juri li l-esponenti kienet intenzjonata illi tirritorna il-fond lura.*

6. *Illi dan kienet qegħda tagħmlu fl-istess waqt li kienet għada qegdħa tispera u titlob lill-istess Awtorita sabiex testendi t-terminu tal-emfitewsi jew inkella li jiġi akkwistat d-dirett dominju*

7. *Illi meta l-esponenti kienet ser tirritorna ċ-ċwievet in kwistjoni. hija ġiet infurmata mir-rappreżentanti tal-Awtorita intimata illi ġia la darba hija kien għad kella pendenti d-diversi rikjesti tagħha, ċ-ċwievet tal-fond kellhom jinżammu għandha u għalhekk kienet ġiet awtorizzata sabiex iżomm il-pussess tal-fond in kwistjoni sakemm il-kwistjoni tiġi riżolta.*

8. *Illi għalhekk l-esponenti kienet qegħda tokkupa l-fond b'titolu ta' mera tolleranza u bl-approvazzjoni u l-konsapevolezza tal-awtorita intimata u konsegwentament hija ma tistax tiġi meqjusa illi okkupat il-fond illegalment jew li għamlet użu illegali minnu.*

9. *Illi l-Awtorita intimata qatt ma tat il-congedo tagħha jew interpellat lil-intimata sabiex tirritorna l-pussess tal-fond lura lill-istess Awtorita, u għalhekk ġia la darba l-pussess kien bl-awtorizazzjoni u bil-konsapevolezza tal-istess awtorita, hija ma tistax tippretendi illi issa l-fond kien qiegħed okkupat illegalment jew mingħajr titolu.*

10. *Illi dan il-pussess taħt mera tolleranza, tant kien awtorizzat mill-Awtorita stess, illi kull darba li l-Awtorita kellha bżonn taċċedi l-fond in kwistjoni hija kienet titlob lill-esponenti sabiex tingħata aċċess. Dan sar numru ta' drabi , u l-esponenti dejjem taw l-aċċess kif rikjest. Illi għalhekk il-pussess tal-esponenti ma kienx xi wieħed klandestin jew mistur, imma l-Awtorita kienet ben konsapevoli tiegħu u dan għaliex kien qiegħed issir taħt l-awtorita u l-approvazzjoni tagħha*

11. *Illi wara 28 sena li l-esponenti damet tikkorrispondi ma l-awtorita intimata sabiex jew tifdi jew testendi ċ-ċens in kwistjoni, inħareġ tender numru 107 fit-30 ta' Settembru 2022, skond faxxikolu T/2655/1997 għall- konċessjoni emfitewtika temporanja ta' 45 sena għall-fond in kwistjoni.*

12. *Illi l-esponenti daħlet l-offerta tagħha u permezz ta' deċiżjoni meħuda tat-3 ta' Novembru 2022, l-esponenti ġiet infurmata illi l-offerta tagħha kienet ġiet aċettata, pero hija intalbet tħallas s-somma ta' €49,976 rappreżentanti kumpens għall-allegata okupazzjoni illegali tal-esponenti tal-fond.*

13. *Illi l-esponenti ħassitha aggravata bid-deċiżjoni meħuda in kwantu hija fl-ebda ħin ma okkupat il-fond in kwistjoni b'mod illegali jew għamlet użu illegali minnu skond klawżola 7 tat-tender document, u dan għaliex wara li skada ċ-ċens temporanju, hija kienet ġiet awtorizzata illi tiqba tokkupa il-fond in kwistjoni mill-Awtorita stess sakemm jiġu determinati l-proċeduri għall-estensjoni tal- emfitewsi, u konsegwentament hija kienet qegħda tokkupa l-fond b'titolu ta' mera tolleranza.*

14. *Illi titolu ta' mera tolleranza, anki jekk wieħed prekarju, huwa xorta waħda titolu u għalhekk l-ebda ammont mhu dovut lill-Awtorita għall-kumpens għall-okupazzjoni*

illegali jew użu illegali, stante li l-użu tal-esponenti kien dejjem konsentit mill-Awtorita u dna kif ser jiġi pruvat waqt t-trattazjzoni tal-kawża.

15. *Illi m'huwiex ġust li l-esponenti, li ilha tistenna 28 sena sabiex t-talba tagħha għall-estensjoni taż-żmien tal-konċesjsoni emfitewtika temporanja tiġi determinata mill-intimata, u wara li l-esponenti kienet ġia ħejjiet il-preparament biex tagħti il-fond lura lill-intimata, u saħansittra kienet waqfet n-negozju tagħha, hija tingħata l-awtorizazzjoni illi iżomm il-pussess tal-fond, u wara 28 sena tiġri wara l-intimata biex il-kwistjoni tiġi riżolta, issa li rebħet t-tender, tiġi ordnata tħallas s-somma eżorbitanti ta' €50,000 sempliċiment għaleix kien hemm bdil fil- proċeduri interni tal-Awtorita intimata, bejn meta marret tagħti l-fond lura u meta rebħet t-tender.*

Għaldaqstant l-esponenti qegħda titlob lill-dan l-Onorabbli Tribunal sabiex prevja kwalsijasi dikjarazzjoni li jidrilha xierqa u opportuna tirrevoka d-deċiżjoni meħudha mill- Awtorita tal-Artijiet tat-3 ta' Novembru 2022 in kwantu ordnat lill-esponenti tħallas s-somma ta' €49,976 rappreżentanti kumpens għall-okupazzjoni illegali tal-fond u tikkonfermaha fil-qbija tagħha.

Ra ir-risposta tal-Awtorita` intimata ppreżentata fl-14 ta' Diċembru 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell sottomessa minn Alexandra Ammenn u Akram Ameen*
2. *Illi r-rikorrenti appellaw quddiem dan l-Onorabbli Tribunal wara li rċeview ittra ta' aċċettazzjoni ta' tender li fiha filwaqt li ġie mgħarraf lilhom li huma rebħu t-tender , intalbu jħallsu ta' okkupazzjoni illegali li huma eżerċitaw fuq l-istess fond*
3. *lli r-rikorrenti ħassewhom aggravati u interponew dan l-appell.*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

I. *Illi l-Awtorita tal-Artijiet aġixxiet skont il-liġi u policies viġenti tal-istess Awtorita, liema liġi u policies jiġu applikati bl-istess mod fil-konfront ta' kulħadd*
II. *Illi fuq kwalunkwe talba ta okkupazzjoni illegali ir-rikorrenti kienu infurmati permezz tal-kundizzjonijiet ta' tender li kienu ippublikati mal-istess sejħa għall-offertil*
III. *Illi l-Awtorita' talbet kumpens għall-okkupazzjoni illegali stante illi parti mis-sit li hu art amminsitrata mill-Gvern ta' Malta, kien qed jiġi okkupat mir-rikorrenti mingġajr qatt ma sar ħlas;*
IV. *Illi dwar dawn il-fatti ir-rikorrenti hija informata;*
V. *Illi inoltre kull argument fuq x'seħħ fuq applikazzjonijiet oħra fuq l-istess fond li m'għadnhom x'jaqsmu xejn mad-deċizjoni li tat lok gall-appell de quo , għandhom jiġu skartati minn dan l-Onorabbli Tribunal ,stante li m'humiex mertu ta' dan l-appell*
VI. *Illi għalhekk id-decizjoni tal-Awtorita' kienet waħda ġusta u skont il-liġi;*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet.

B'riserva lli tipprovdi raġunijiet ulterjuri għala dan l-Appell għandu jiġi miċħud.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Ra l-affidavit tar-rikorrenti Alexandra Ameen u ta' Sherene Ameen.

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ġew notifikati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 3 ta' Novembru 2022, li permezz tagħha ġew mgħarrfa illi l-offerta tagħhom għall-għotja b'ċens temporanju ta' fond kummerċjali f'numru 93, Triq Santa Marija, Tas-Sliema kienet ġiet aċċettata, pero` ġew infurmati wkoll li mal-iffirmar tal-kuntratt riedu jħallsu l-ammont ta' €49,976 bħala kumpens għall-okkupazzjoni għal perjodu li jkopri mis-sena 2015 sas-sena 2021 oltre ammont *pro rata* għas-sena 2022. Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'dik il-parti tad-deċiżjoni fejn ġew mitluba jħallsu s-somma ta' €49,976 bħala kumpens għall-okkupazzjoni illegali tagħhom tal-fond in kwistjoni.

Alexandra Ameen xehdet illi hija akkwistat il-proprjeta` fl-1986 b'titolu ta' enfitewsi temporanja, liema ċens skada fl-2015. Pero` sa minn snin qabel skada dan iċ-ċens, u ċioe` mis-sena 1994, hija bdiet proċess fejn talbet lill-Uffiċċju Konġunt sabiex tkun tista' tifdi l-istess ċens jew alternattivament iġġedded l-enfitewsi. Matul is-snin hija ntalbet sabiex tissottometti *digital drawings* tal-fond u kif ukoll diversi dokumenti oħra u ritratti. Pero` sa meta skada ċ-ċens it-talbiet tagħha la ġew miċħuda u lanqas milqugħa. Għaldaqstant meta skada ċ-ċens bdiet proċess biex tirritorna ċ-ċwievet lura. Fil-fatt kienet applikat mal-ARMS biex ineħħu l-meter tad-dawl u tal-ilma. Pero`, meta ppruvat tirritorna ċ-ċwievet, rappreżentant tal-Awtorita` nfurmaha li peress li kien hemm numru ta' applikazzjonijiet pendenti, hija kellha żżomm iċ-ċwievet fil-pussess tagħha u tistenna l-eżitu tal-istess applikazzjonijiet. Spjegat li l-Awtorita` kienet ben konxja illi hija kienet fil-pussess taċ-ċwievet tal-fond tant illi meta uffiċjali tal-istess Awtorita` kellhom bżonn jispezzjonaw il-fond sovrastanti, l-istess Awtorita` talbitha sabiex tiftħilhom sabiex jaċċessaw l-imsemmi fond. Tisħaq illi l-Awtorita` intimata qatt ma talbitha tirritorna ċ-ċwievet.

Sherene Ameen xehdet illi hija bint ir-rikorrenti. Spjegat li wara li fl-2020 ommha kienet bagħtet ittra lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` intimata, hija baqgħat issegwi l-kwistjoni. Xehdet illi mill-korrispondenza mal-Awtorita` intimata u esebita mal-affidavit tagħha jirriżulta ċar illi l-istess Awtorita` kienet konxja li ċ-

ċwievet tal-fond kienu għand ommha u li ommha ppruvat tirritorna ċ-ċwievet pero` kienu ġew diretti biex l-istess ċwievet jibqgħu fil-pussess tagħhom. Hija kienet infurmata li l-applikazzjonijiet kienu *on hold* peress li l-fond sovrastanti kien fi stat perikoluż. Spjegat li eventwalment l-Awtorita` infurmathom li kellhom jistennew li tiġi pubblikata sejħa għall-offerti u li huma setgħu japplikaw għad-dritt tal-ewwel rifjut.

Reuben Bonnici, in rappreżentanza ta' ARMS Limited, xehed illi l-meter tad-dawl tal-fond in kwistjoni inqala' fl-24 ta' Marzu 2017 filwaqt li l-meter tal-ilma inqala' fl-10 ta' Awwissu 2020.

Ronald Psaila, Manager mal-Awtorita` intimata, stqarr illi huwa għamel il-kalkolu tal-kumpens dovut mir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tagħhom. Spjega li fid-dokument tas-sejħa għall-offerti jkun hemm indikat illi l-Awtorita` tista' tfittex għal kumpens għall-okkupazzjoni li tkun saret mill-offerent mingħajr ma jkun għad għandu ebda titolu fuq l-art, liema kumpens jiġi kalkolat skont paragrafu 7 tal-istess sejħa. Huwa kkonferma li r-rikorrenti kienet ressqet talbiet lill-predeċessuri tal-Awtorita`, bl-aħħar waħda tkun it-talba magħmula permezz tal-applikazzjoni GLA1, u ċioe` sabiex l-Awtorita` tiddisponi mill-fond.

Noel Gauci xehed illi huwa jaħdem bħala Manager fi ħdan is-sezzjoni tal-*online applications* u li qabel ħarġet is-sejħa għall-offerti huwa kkomunika mar-rikorrenti permezz ta' emejl fejn infurmaha li setgħet tibqa' żżomm iċ-ċwievet basta li jekk is-sejħa ma tiġix aġġudikata favur tagħha hija tirritornahom fi żmien ħmistax-il ġurnata.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fit-30 ta' Settembru 2022 ġiet pubblikata sejħa għall-offerti għall-għotja b'ċens temporanju għal perjodu ta' ħamsa u erbgħin (45) sena tal-fond kummerċjali Numru 93, Triq Santa Marija, Sliema. Illi ai termini ta' paragrafu 7 tal-istess tender ġie indikat illi:

> ***7. L-Awtorità tal-Artijiet tirriserva d-dritt illi titlob kumpens għal kwalunkwe użu jew okkupazzjoni illegali illi jkun sar fil-passat għar-rigward ta' din il-proprjetà. Dan il-kumpens għall-okkupazzjoni illegali illi tkun saret, jiġi kkalkulat daqs li kieku din il-proprjetà kellha tiġi mikrija bil-prezz tas-suq. Il-multa għandha tiġi kkalkulata daqs li kieku l-proprjetà kienet ser tinkera fuq is-suq b'mod volontarju.***
>
> ***F'dawk il-każijiet fejn il-proprjetà/sit tkun ser tinbiegħ, għandu jkun stabbilit il-valur tal-kirja bħala 4% tal-valur minimu ddikjarat fis-sejħa u mbagħad il-Perit għandu jnaqqas dan il-valur sena b'sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni sas-sena li fiha tkun bdiet l-okkupazzjoni illegali. L-ammont tal-multa għandu jkun l-ammont totali tal-kirja stabbilita għas-snin kollha tal-okkupazzjoni illegali.***

F'dawk il-każijiet fejn il-proprjetà/sit tkun ser tiġi trasferita b'kera jew b'ċens, l-ewwel ammont tal-multa għandu jkun il-valur minimu tal-kirja jew taċ-ċens ddikjarat fis-sejħa u mbagħad il-Perit għandu jnaqqas dan il-valur sena b'sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni sas-sena li fiha tkun bdiet l-okkupazzjoni illegali. L-ammont tal-multa għandu jkun l-ammont totali tal-kirja stabbilita għas-snin kollha tal-okkupazzjoni illegali.[1]

Illi l-kwistjoni tal-kumpens għall-okkupazzjoni illegali hija wkoll koperta b'*policy* tal-Awtorita` intimata li ġiet esebita a fol. 94 tal-proċess u li għall-aħjar intendiment qiegħda tiġi hawn riprodotta fl-intier tagħha:

SKEDA 1

Penali għall-okkupazzjoni illegali tal-passat

Għandha tkun policy tal-Awtorità tal-Artijiet (AA) li timponi multa bħala penali għall-okkupazzjoni illegali li tkun seħħet fil-passat meta, wara sejħa għall-offerti, l-offerent magħżul ikun il-persuna identifikata li tkun diġà okkupat l-art mingħajr titolu qabel tkun ġiet iġġudikata s-sejħa.

Id-dokument tas-sejħa jrid jindika din il-policy b'mod ċar u juri wkoll il-metodu ta' kif ser tkun ikkalkulata l-multa bħala penali għall-okkuppazzjoni illegali li tkun seħħet fil-passat.

Ġbir ta' informazzjoni dwar l-okkupazzjoni

Waqt il-preparazzjoni tal-''Board Memo-Application Report'', l-uffiċjal tal-AA għandu jaċċerta jekk il-proprjetà/sit in kwistjoni kienetx qed tiġi okkupata mingħajr titolu; u jekk fl-affermattiv jipprova jiddetermina:

(a) l-identità tal-persuna li okkupat l-art mingħajr titolu;
(b) il-perjodu tal-okkupazzjoni illegali.

Informazzjoni dwar l-okkupazzjoni tista' tinġieb mill-proċessi tal-AA u minn sorsi ta' informazzjoni dwar is-sit in kwistjoni fil-pussess tal-AA u/jew mir-ritratti mill-ajru tal-Awtorità tal-Ippjanar jew mill-Geoserver tal-istess Awtorità.

Meta jkun ikkonfermat li l-persuna li okkupat l-art mingħajr titolu hija l-offerent magħżul, l-uffiċjal tal-AA għandu jitlob affidavit mill-persuna fejn jiddikjara n-numru ta' snin li ilu jokkupa l-art mingħajr titolu.

L-uffiċjal tal-AA għandu jipprova jivverifika l-perjodu dikjarat u sakemm ma jkunx hemm provi sodi għall-kuntrarju, għandu jaċċetta l-perjodu ddikjarat.

Fil-każ ta' proprjetajiet fejn ċens temporanju jew kirja jkunu skadew u ċ-ċenswalist jew inkwilin li l-aħħar kellhom pussess tal-proprjetà jkunu applikaw biex iġeddu ċ-ċens jew kirja wara d-data tal-iskadenza, il-perjodu tal-okkupazzjoni mingħajr titolu għandu

[1] A fol. 86 u 87

jiddekorri mid-data tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja sad-data tal-aċċettazzjoni tas-sejħa.

Il-''Board Memo-Application Report'' għandu jiġi riferut lill-Bord tal-Gvernaturi, bir-rakkomandazzjoni xierqa, għal deċiżjoni. Fejn jirriżultaw provi ċari lill-Bord li jkun ġie sottomess affidavit frodulenti mill-persuna li tkun okkupat l-art mingħajr titolu, l-offerta ta' din il-persuna għandha tiġi skwalifikata mill-Bord.

Komputazzjoni tal-ammont tal-multa li għandu jitħallas

Il-perjodu eżatt li dwaru għandha titħallas multa bħala penali għall-okkupazzjoni illegali li tkun seħħet fil-passat għandu jitniżżel bħala parti mid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi u mgħoddi lill-Uffiċċju tal-Istimi tal-AA.

L-Uffiċċju tal-Istimi għandu jitlob lill-istess Perit li jkun għamel l-istima għat-trasferiment tal-proprjetà/sit biex jikkalkula l-ammont tal-multa bħala penali għall-okkupazzjoni illegali tal-passat.

Il-multa għandha tiġi kkalkulata daqs li kieku l-proprjetà kienet ser tinkera fuq is-suq b'mod volontarju.

F'dawk il-każijiet fejn il-proprjetà/sit tkun ser tinbiegh, għandu jkun stabbilit il-valur tal-kirja bħala 4% tal-valur minimu ddikjarat fis-sejħa u mbagħad il-Perit għandu jnaqqas dan il-valur sena b'sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni tas-sena li fiha tkun bdiet l-okkupazzjoni illegali. L-ammont tal-multa għandu jkun l-ammont totali tal-kirja stabbilita għas-snin kollha tal-okkupazzjoni illegali.

F'dawk il-każijiet fejn il-proprjetà/sit tkun ser tiġi trasferita b'kera jew b'ċens, l-ewwel ammont tal-multa għandu jkun il-valur minimu tal-kirja jew taċ-ċens ddikjarat fis-sejħa u mbagħad il-Perit għandu jnaqqas dan il-valur sena b'sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni sas-sena li fiha tkun bdiet l-okkupazjoni illegali. L-ammont tal-multa għandu jkun l-ammont totali tal-kirja stabbilita għas-snin kollha tal-okkupazzjoni illegali.

Għalhekk, jekk il-perjodu tal-okkupazzjoni illegali ġie stabbilit li kien bejn l-2008 u l-2018, il-Perit għandu l-ewwel jaħdem il-valur tal-kirja tal-2018 u mbagħad juri wkoll id-disa' valuri tal-kirja sussegwenti, riveduti kif indikat aktar il-fuq, u jasal għas-somma globali li għandha titħallas.

Deċiżjoni li tkun imposta l-multa

Wara li jkun ġie kkalkulat l-ammont tal-multa li għandha titħallas bħala penali għall-okkupazzjoni illegali tal-passat abbażi tal-perjodu tal-okkupazzjoni kif determinat mill-Bord tal-Gvernaturi, għandu jitħejja ''Board Memo-Application Report'' rivedut li jirrakkomanda l-ammont kif ikun ġie kkalkulat. Id-deċiżjoni finali li tkun imposta s-somma globali rrakkommandata bħala penali għall-okkupazzjoni illegali tal-passat għandha tkun tal-Bord tal-Gvernaturi.

Il-Bord jista' jiddeċiedi li ma jimponix il-multa bħala penali għall-okkupazzjoni illegali tal-passat f'dawk il-każijiet fejn ċirkustanzi partikolari tal-każ jiġġustifikaw dan,

sakemm il-Bord jagħti raġunijiet speċifiċi għal din id-deċiżjoni li għandhom jitniżżlu fil-minuti tal-proċess relattiv.

Illi wara li t-Tribunal qies l-istess *policy*, huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ma mxietx eżattament ma' dak rikjest fl-istess *policy* u dan għas-segwenti raġunijiet:-

i. Jirriżulta li qabel tingħata deċiżjoni dwar min rebaħ is-sejħa għall-offerti u kwalunkwe talba għall-ħlas ta' penali għal okkupazzjoni illegali, jridu jiġu mħejjija żewġ *Board Memos-Applications Reports.*

Jekk min jagħmel l-ogħla offerta jkun diġa' fl-okkupazzjoni tal-fond, l-uffiċjal tal-Awtorita` li għandu jħejji l-*Board Memo* għandu jitlob lill-istess offerent jissottometti affidavit fejn fih jiddikjara n-numru ta' snin li kien ilu jokkupa l-fond. **Dan ma jirriżultax li sar fil-każ odjern.** Wara li jiġi sottomess tali affidavit, l-uffiċjal irid jagħmel il-verifiki tiegħu biex jistabilixxi l-veraċita` tal-istess affidavit u meta jiġi stabbilit il-perjodu ta' okkupazzjoni illegali, huwa għandu jirrediġi *Board Memo-Application Report* għall-kunsiderazzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi.

ii. Meta l-Bord jirċievi dan ir-rapport, huwa għandu jgħaddi d-deċiżjoni tiegħu lill-Uffiċju tal-Istimi tal-Awtorita` intimata, liema Uffiċju għandu jitlob lill-Perit biex jikkalkula l-ammont tal-multa bħala penali għall-okkupazzjoni illegali. **Minn dan kollu ma jirriżulta li sar xejn.**

iii. Illi meta l-multa tiġi determinata, għandu jitħejja *Board Memo* rivedut li jirrakomanda l-ammont tal-penali. It-Tribunal josserva illi ġie ppreżentat biss *Tender Adjudication Report* **wieħed biss.** Illi wara li l-Bord tal-Gvernaturi jirċievi l-*Board Memo* rivedut, għandu jieħu deċiżjoni finali dwar l-ammont ta' penali li għandu jiġu mpost, filwaqt li jista' wkoll jiddeċiedi li ma jimponix il-multa bħala penali f'dawk il-każijiet fejn ċirkostanzi parikolari tal-każ jiġġustifikaw dan. Jekk il-Bord jagħżel li ma jimponix penali, huwa jrid jagħti raġunijiet speċifiċi għal tali deċiżjoni, liema raġunijiet iridu jitniżżlu fil-minuti tal-proċess relattiv.

Illi t-Tribunal josserva illi d-deċiżjoni finali ittieħdet mill-**Kap Eżekuttiv** tal-Awtorita` intimata fit-2 ta' Novembru 2022 u mhux **mill-Bord tal-Gvernaturi** skont kif tgħid il-*policy* hawn fuq ċitata u kif jistipula artikolu 8 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Kwindi d-deċiżjoni ttieħedet b'mod *ultra vires*.

Illi għalhekk il-proċess li bih ġie aġġudikat dan it-*tender* u t-talba għall-ħlas tal-penali huwa wieħed difettuż. Dan waħdu jagħti lok għal revoka tad-deċiżjoni appellata. Madanakollu, r-rikorrenti ma qajjmu ebda minn dawn l-aggravji u

għalhekk it-Tribunal se jkompli jissindika d-deċiżjoni appellata jekk hijiex waħda amministrattivament tajba jew mod ieħor.

Illi l-fulkru tal-kwistjoni li għandu quddiemu dan it-Tribunal hija jekk ir-rikorrenti għandhomx jiġu kkunsidrati jew le li kienu qed jokkupaw il-fond *de quo* illegalment u jekk fl-affermattiv jekk l-Awtorita` intimata kellhiex dritt titlob għall-penali kif maħsuba fid-dokument għas-sejħa għall-offerti.

Illi mhux kontestat illi t-terminu taċ-ċens temporanju tal-fond *de quo* skada fl-2015. Pero` mhux kontestat lanqas illi r-rikorrenti kienet ilha f'komunikazzjoni mal-predeċessur tal-Awtorita` sa mill-1994. Huwa veru wkoll li mill-*case officer report* jirriżulta illi fl-2008 ir-rikorrenti kienu ġew infurmati li t-talba tagħhom għall-fidi taċ-ċens ma kinitx ġiet milqugħa stante li l-fond ma setax jiġi kkunsidrat bħala r-residenza tagħhom.[2] Madanakollu fl-2010 ir-rikorrent talbet għal darb'oħra biex tifdi ċ-ċens jew tixtri l-proprjeta` wara sejħa għall-offerti. Ma jirriżultax illi hija ngħatat xi tweġiba għat-talbiet tagħha. Mill-atti ma tirriżulta ebda komunikazzjoni dokumentata bejn l-2015 u l-2020 pero` r-rikorrenti xehdet illi żewġha kien imur l-Awtorita` sabiex jipprova jħallas il-kera pero` din ma kinitx tiġi aċċettata. Jirriżulta wkoll illi fl-2020 it-tifla tar-rikorrenti bdiet sensiela ta' korrispondenza biex ikollha tweġiba dwar it-talbiet tal-ġenituri tagħha sakemm fl-2021 ġiet infurmata illi kien hemm bżonn li tiġi sottomessa applikazzjoni ġdida sabiex il-fond joħroġ b'sejħa għall-offerti, liema applikazzjoni ġiet sottomessa f'Ottubru 2021 u kien hemm deċiżjoni favorevoli dwarha f'Ġunju 2022. Illi fid-9 ta' Ġunju 2021, u allura qabel ħarġet is-sejħa għall-offerti in kwistjoni, r-rikorrenti ġiet infurmata mingħand Noel Gauci bis-segwenti, u ċioe`:

> *Following today's telephone conversation regarding GLA1/2021/1582, requesting for 'Disposal of Shop 39, Triq Santa Marija, Sliema', you are kindly being requested the following:*
>
> 1. *Keys of premises are to be retained by your good self during the tendering process with the condition that you are obliged to open up the premises when requested by the Authority, including for viewing of these premises by interested third parties.*
>
> 2. *In the eventuality that you are not the winning bidder you will vacate these premises within 15 calendar days and will return back the keys to this Authority within those same 15 days.*

In order to proceed with your application you are kindly requested to reply to this email. [3]

[2] Case officer report a fol. 114
[3] A fol. 115

Illi pero` jirriżulta wkoll illi f'Lulju 2016 ir-rikorrenti applikaw ma' ARMS Limited sabiex jiġi mneħħi s-servizz tal-elettriku u tal-ilma.[4] Is-servizz tad-dawl effettivament ġie mneħħi f'Marzu 2017 u s-servizz tal-ilma f'Awwissu 2020.

Illi minn dan il-kwadru tal-fatti jirriżulta illi r-rikorrenti kien ilhom snin li ressqu talba biex jirregolaw il-posizzjoni tagħhom fir-rigward tal-fond in kwistjoni, u dan saħansitra mill-2010 meta ċ-ċens temporanju kien għad fadallu ħames (5) snin biex jagħlaq. Illi sfortunatament, qatt ma ngħataw tweġiba definittiva, anzi ġew mitluba sabiex jissottomettu *digital drawings*, ritratti u dokumenti oħra. Illi ħdax-il sena wara, u ċioe` fl-2021, u allura wara li kienet saret il-qalba mid-Dipartiment tal-Artijiet għall-Awtorita` tal-Artijiet, fuq insistenza tagħhom sabiex il-proċess dwar it-talba tagħhom jiġi finalizzat, ir-rikorrenti ġew infurmati illi sabiex it-talba tagħhom tiġi kkunsidrata kellhom jissottomettu applikazzjoni ġdida, liema applikazzjoni huma ssottomettew f'qasir żmien. Din l-applikazzjoni ġiet proċessata u deċiża xi xhur wara, bl-Awtorita` tinformahom illi t-talba tagħhom sabiex toħroġ sejħa għall-offerti fir-rigward tal-fond in kwistjoni kienet ġiet milqugħa.

Illi t-Tribunal josserva illi wara l-2015, minkejja li l-Awtorita` intimata kienet ben konsapevoli li r-rikorrenti kellhom il-pussess tal-fond in kwistjoni, qatt ma interpellathom sabiex joħorġu mill-istess fond, anzi f'Ġunju 2022 ġew diretti biex jibqgħu fil-pussess taċ-ċwievet sakemm tiġi aġġudikata s-sejħa għall-offerti. Dan ifisser li l-Awtorita` intimata ma kellha ebda diffikulta` li f'dawk is-snin kollha wara li skada ċ-ċens, ir-rikorrenti baqgħu fil-pussess taċ-ċwievet tal-fond u ma esternat bl-ebda mod il-volonta` tagħha li riedet iċ-ċwievet lura.

Illi t-Tribunal iqis li meta l-Awtorita` intimata ma tkunx konsapevoli illi terzi qed jokkupaw art pubblika mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, anke jekk dan jista' jkun dovut għal nuqqas ta' kontrolli u sistema tajba ta' infurzar, għandha dritt tesiġi kumpens għall-okkupazzjoni llegali. Pero` hawn ix-xenarju huwa għal kollox differenti. Fil-każ preżenti, meta l-Awtorita` kienet ben konxja tat-talbiet li kienu qed jagħmlu r-rikorrenti, ħalliet lill-istess rikorrenti bla risposta għal snin sħaħ dwar it-talbiet tagħhom, ħalliethom fil-pussess taċ-ċwievet, sabiex imbagħad, diversi snin wara, aġġudikat is-sejħa għall-offerti favur tagħhom u talbithom kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom. Illi għalkemm quddiem dan it-Tribunal ma ġietx prodotta l-korrispondenza kollha mill-2015 sa meta saret l-aġġudikazzjoni, nonostante li dan kien ġie mitlub lill-uffiċjal tal-Awtorita` intimata fis-seduta tas-16 ta' Frar 2023, it-Tribunal huwa konvint li r-rikorrenti ma ħallewx il-kwistjoni torqod u saħansitra pprovdew dokumentazzjoni lill-Awtorita` intimata meta hekk mitluba u pproċedew biex ineħħu s-servizz tal-

[4] Dokument RB5 a fol. 41

utilitajiet li kienu jservu lill-istess fond, u meta marru biex jirritornaw iċ-ċwievet, ġew diretti minn uffiċjali tal-Awtorita` biex iżommuhom.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ma setgħatx konsapevolment tħalli s-snin jgħaddu, tittollera l-okkupazzjoni u mbagħad meta jidhrilha hi dik l-okkupazzjoni ddawwarha f'waħda "illegali". Li kieku l-Awtorita` talbet iċ-ċwievet lura meta skada ċ-ċens jew fi kwalunkwe żmien wara, u r-rikorrenti opponew għar-rilaxx tal-fond u baqgħu fil-pussess tal-istess fond, kien ikun mod ieħor. Imma hawn il-provi huma pjuttost bil-kontra, u ċioe` li r-rikorrenti ġrew wara l-Awtorita` biex jirregolarizzaw il-posizzjoni tagħhom, tħallew konsapevolament fil-pussess tal-fond u wara seba' snin ta' tali okkupazzjoni ġie deċiż li kellhom iħallsu kumpens għal tali okkupazzjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal, anke jekk għall-grazzja tal-argument, kellu jiġi mpost xi tip ta' kumpens, il-Bord tal-Gvernaturi, fil-kwadru ta' dawn iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, kellu jeżerċita d-diskrezzjoni tiegħu u/jew jitlob kumpens simboliku jew inkella addirittura ma jimponi ebda kumpens. Illi filwaqt li huwa minnu li fid-dokument tas-sejħa għall-offerti hemm speċifikat li jista' jintalab il-kumpens għal "kwalunkwe użu jew okkupazzjoni llegali", madanakollu din hija klawsola *standard* f'kull dokument ta' sejħa għall-offerti tal-Awtorita` intimata. Fil-fehma umli ta' dan it-Tribunal fil-każ odjern l-okkupazzjoni tar-rikorrenti ma tistax tiġi kkwalifikata bħala waħda "illegali".

Illi finalment, *dato ma non concesso*, illi l-Awtorita` tinsisti għal xi forma ta' kumpens, issir referenza għall-prinċipju li min jitlob għad-danni għandu d-dmir li jagħmel dak kollu raġjonevoli biex inaqqas il-ħsara u jimmitiga t-telf li jkun potenzjalment ġarrab bħala konsegwenza tal-att illeċitu ta' min ikkaġuna l-ħsara. Il-kwistjoni ta' x'inhu raġjonevoli li jagħmel id-danneġġjat biex itaffi l-ħsara hi, pero`, kwistjoni ta' fatt li trid tiġi konsiderata fiċ-ċirkostanzi ta' kull każ partikolari. Illi fil-każ in eżami, it-Tribunal iqis li mal-għeluq taċ-ċens temporanju, l-Awtorita` intimata jew il-predeċessur tagħha setgħu jaġixxu b'mod pożittiv biex jitolbu ċ-ċwievet lura ladarba l-persuna li kellha ċ-ċwievet fil-pussess tagħha kienet faċilment identifikabbli. Pero` kemm l-Awtorita` u kemm il-predeċessur tagħha għażlu li ma jinterpellaw bl-ebda mod lir-rikorrenti, anzi r-rikorrenti tisħaq illi ġiet diretta biex iżżomm iċ-ċwievet tal-fond fil-pussess tagħha. Illi kwindi, dan it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata ma tistax tirreklama xi tip ta' danni, fil-forma tal-kumpens mitlub, meta wieħed iqis li r-rikorrenti għamlu dak kollu possibbli biex jirregolaw il-pożizzjoni tagħhom u l-Awtorita` u l-predeċessur tagħha baqgħu inerti għal numru ta' snin, u meta fl-aħħar ħadu deċiżjoni ppretendew li lir-rikorrenti jistgħu jitolbuhom il-kumpens għal dawk is-snin li ħallewhom fil-limbu u ppermettew konsapevolment li ċ-ċwievet jibqgħu fil-pussess tagħhom.

Illi għaldaqstant, it-Tribunal iqis illi d-deċiżjoni appellata hija monka minn diversi aspetti proċedurali u kif ukoll kienet waħda irraġjonevoli fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u qiegħed jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata tat-3 ta' Novembru 2022 in kwantu ordnat lir-rikorrenti jħallsu l-ammonti hemm indikati rappreżentanti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond 93, Triq Santa Marija, Tas-Sliema, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur