MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

12 ta' Awwissu 2019

Rikors Numru 4/2019

Alfred Spiteri vs Mary Spiteri

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fl-14 ta' Jannar 2019 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

1. *"Illi in forza ta' kuntratt pubbliku datat 3 ta' Awwissu 1989 fl-atti tal-Nutar Dottor Francis Micallef l-esponenti Mary Spiteri akkwistat matul iz-zwieg taghha mal-esponenti Alfred Spiteri l-utile dominju perpetwu ta' bicca art formanti parti mill-klawsura tas-Sarbut gewwa Misrah Kola, H'Attard konfinanti mit-tramuntana ma' Triq il-Luqqata, mil-lvant ma' Triq id-Dawwara kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' mija u hamsa u tletin liri Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (€135.25) (illum ekwivalenti ghas-somma ta' tlett mija u hmistax-il Euro (€315)), rivedibbli wara hamsin sena kkalkolati mit-12 ta' Jannar 1970 u kull hamsin sena sussegwenti, pagabbli lill-Kunvent tal-Patrijiet Frangiskani Minuri Konventwali tar-Rabat ta' Malta, u kopja tal-att qieghed jigi hawn anness u mmarkat Dokument "A";*

2. *Illi l-art kienet nghatat b'titolu ta' enfitewi perpetwa mill-Kunvent tar-Reverendi Patrijiet Francescani Minuri Konventwali tar-Rabat Malta in forza ta' att tan-Nutar Dottor Anthony Gat tat-12 ta' Jannar 1970 u kopja tal-att qieghed jigi hawn anness u mmarkat Dokument "B";*

3. *Illi skond l-att kostituttiv ta' enfitewsi (Dokument "B"), c-cens annwu u perpetwu rivedibbli ghandu jigi rivedut l-ewwel darba fit-12 ta' Jannar 2020 u kull hamsin sena sussegwenti abbazi tal-minimum wage ta' haddiem f'Malta ibbazata fuq seba' liri*

(Lm7) fil-gimgha kif kienet dakinhar tal-koncessjoni originali ikkomparata mal-minimum wage ta' haddiem f'Malta fiz-zmien ta' kull revizjoni;

4. *Illi in segwitu ghall-Kap 358 tal-Ligijiet ta' Malta id-dirett dominju tal-art in kwistjoni ghadda f'idejn il-Gvern ta' Malta u amministrat mill-Ufficcju Kongunt;*

5. *Illi l-esponenti bnew ir-residenza taghhom fuq parti mill-art akkwistata minnhom in forza tal-att fuq imsemmi, filwaqt illi, fuq il-parti l-ohra tal-art affaccjanti ir-residenza taghhom, huma ffurmaw it-triq u cioe parti minn Triq id-Dawwara u parti minn Triq il-Luqqata, Misrah Kola, H'Attard;*

6. *Illi l-esponenti kienu ghamlu talba bil-miktub fil-31 ta' Dicembru 2016 sabiex huma jifdu c-cens annwu u perpetwu li jiggrava dik il-parti tal-art li fuqha nbniet ir-residenza taghhom, u kopja tal-istess ittra u tal-acknowledgement ghall-istess qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument "C";*

7. *Illi in forza ta' decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita intimata tal-11 ta' Dicembru 2018 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument "D", intqal hekk:*

   *"**L-Awtorita tal-Artijiet, b'referenza ghall-applikazzjoni tieghek ghall-"Fidi" ta' Cens Perpetwu Rivedibbli" fuq il-fond 'Plot 12A, Triq id-Dawwara, Attard' tinfurmak illi b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi mehuda fl-10 ta' Dicembru 2018, it-talba tieghek ghall-fidi ta' cens perpetwu rivedibbli giet milqugha bl-inkluzjoni tal-parti tat-triq**."*

8. *Illi l-esponenti joggezzjonaw bil-qawwa kollha ghal tali decizjoni ghas-segwenti ragunijiet:*

9. *Illi l-esponenti stess qatt m'ghamlu talba sabiex jifdu l-parti tal-art okkupata llum mit-triq imma t-talba taghhom kienet ristretta ghall-parti tal-art okkupata mir-residenza taghhom u ghalhekk, joggezzjonaw ghad-decizjoni in kwantu l-Awtorita qed timponi l-fidi tac-cens li jaggrava triq bhala kundizzjoni ghall-fidi tac-cens perpetwu rivedibbli gravanti r-residenza taghhom;*

10. *Illi l-aggravvji tal-esponenti ghal din id-decizjoni huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:*

11. *Illi fl-ewwel lok, id-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-10 ta' Dicembru 2018 u komunikata lilhom bil-miktub permezz ta' ittra tal-11 ta' Dicembru 2018 hija nulla u bla effett skond il-ligi, peress illi mhijiex motivata u ma nghatat ebda raguni il-ghala l-Awtorita waslet ghal tali decizjoni u ghalhekk, l-esponenti ma jafux ir-raguni il-ghala l-Awtorita qed tinsisti illi tigi mifdija wkoll dik il-parti tal-art okkupata llum mit-triq. Ghalhekk, din id-decizjoni in kwantu mhijiex motivata, ghandha tigi dikjarata nulla u minghajr ebda effett skond il-ligi.*

12. *Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Awtorita intimata qed tirrifjuta li taghti l-kunsens taghha minghajr ma taghti ebda raguni valida, sabiex jinfeda biss ic-cens tal-art okkupata mir-residenza taghhom filwaqt illi jibqa' jithallas ic-cens*

annwu u perpetwu rivedibbli fuq il-parti ta' Triq id-Dawwara u Triq il-Luqqata li taffaccja r-residenza taghhom;

13. *Illi ghandu jinghad illi dik il-parti ta' Triq id-Dawwara u Triq il-Luqqata, f'Misrah Kola, H'Attard li tinsab quddiem ir-residenza taghhom ilha li nfethet sa' mill-bidu tad-Disghinijiet ghas-spejjez tal-esponenti u ilha tintuza mill-pubbliku in generali ghal dawn is-snin kollha, izda l-utile dominium perpetwu appartenenti lill-esponent fuq l-istess parti tat-triq qatt ma gie esproprjat u l-esponenti qatt ma nghataw xi kumpens ghalih. Illum il-gurnata, id-dirett dominju perpetwu jappartjeni lill-Gvern ta' Malta u m'hemm ebda lok sabiex l-esponenti jigu kostretti jifdu c-cens annwu u perpetwu gravanti t-triq meta din qed isservi l-interess pubbliku.*

14. *Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-art li fuqha giet iffurmata t-triq kienet proprjeta privata taghhom <u>fil-mument li giet iffurmata</u>, izda llum il-gurnata, id-dirett dominju perpetwu ghadda f'idejn il-Gvern ta' Malta u, oltre dan, ghandu jigi determinat ezattament x'titolu ghandu l-Gvern ta' Malta fuq l-istess triq ope legis. Ghaldaqstant u f'kull kaz, mhemm ebda raguni il-ghala l-Awtorita ghandha tinsisti illi jinfeda c-cens gravanti t-triq bhala kundizzjoni sabiex jinfeda c-cens gravanti r-residenza tal-esponenti;*

15. *Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-dispozizzjonijiet tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdu ghall-procedura specifika ghall-fidi ta' cnus kontra l-Gvern ta' Malta li pero tapplika biss ghal cnus gravanti appartamenti, residenzi u garaxxijiet. Ghalhekk, tali procedura specifika ma tapplikax ghall-fidi ta' cnus gravanti proprjeta li minn fuqha tkun ghaddejja triq u konsegwentement, tali kundizzjoni m'ghandhiex tigi mposta bhala kundizzjoni ghall-fidi tac-cens gravanti r-residenza taghhom u jekk tali kundizzjoni tigi implimentata kontra d-dispozizzjonijiet tal-Kap 573, ikun qieghed jigi kommess reat kif jipprovdi Artiklu 34 tal-istess Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta.*

16. *Illi ghandu jinghad illi l-esponentienti kienu hallsu l-kontribuzzjoni taghhom ghall-formazzjoni tat-triq li taffaccja r-residenza taghhom kif ser jigi ampjament ippruvat. Din il-parti tat-triq ma saritx semplicement sabiex isservi biss lill-esponenti imma jezisti access shih ghall-pubbliku li jista' jaghmel uzu minn din il-parti tat-triq liberament.*

17. *Illi ghalhekk hemm differenza netta bejn l-uzu li qieghed isir minn dik il-parti tal-art okkupata mit-triq pubblika u dik il-parti tal-art okkupata mir-residenza tal-esponenti u dan il-fattur tal-uzu kellu jkun kunsiderazzjoni principali tal-Awtorita intimata fit-tehid tad-decizjoni tieghu u ma kien hemm ebda lok ghall-impozizzjoni tal-fidi tac-cens gravanti t-triq bhala kundizzjoni ghall-ghoti ta' kunsens sabiex jinfeda c-cens gravanti r-residenza taghhom.*

18. *Illi in vista ta' dan kollu, id-decizjoni tal-Awtorita intimata hija bla bazi u tippregudika serjament l-interessi tal-esponenti u tilledi d-drittijiet taghhom billi effettivament qed jigu mcahhda mid-dritt illi jifdu c-cens gravanti r-residenza taghhom*

Ghaldaqstant, u in vista tal-premess, l-esponenti jitolbu umilment lil dan it-Tribunal sabiex

(1) Jiddikjara illi d-decizjoni tal-Awtorita intimata tal-10 ta' Dicembru 2018 fejn intlaqghet it-talba ghall-fidi tac-cens izda bl-inkluzjoni tal-parti tat-triq hija nulla minhabba illi mhijiex motivata, u, fin-nuqqas

(2) Jiddikjara illi l-istess decizjoni tal-10 ta' Dicembru 2018 in kwantu intlaqghet it-talba ghall-fidi tac-cens *<u>izda bl-inkluzjoni tal-parti tat-triq</u>* *hija irragonevoli u ultra vires u kontra d-dispozizzjonijiet tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta;*

(3) Jilqa' t-talba tal-esponenti sabiex jifdew ic-cens gravanti r-residenza taghhom ad eskluzzjoni tal-parti stradali, soggett ghal dawk il-kundizzjonijiet li dan it-Tribunal jidhrilu li jkun opportun."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** pprezentata fil-5 ta' Frar 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru Red 36 liema applikazzjoni hija datata sittax (16) ta' Mejju elfejn u tmintax (2018) 'Request for Redemption without/ with road area Plot 12A Triq id-Dawwara Attard'.*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 10 ta' Diċembru, 2018 tinfurma illi t-talba għall-fidi ta' ċens perpetwu rivedibbli ġiet milqugħa bl-inklużjoni tal-parti tat-triq;*

3. *Illi r-rikorrenti tennew illi ħassewhom aggravati mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-ragunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant talbu lil dan l-Onorabbli Tribunal:*

   a) *Jiddikjara illi d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata tal-10 ta' Diċembru 2018 fejn intlaqgħet it-talba għall-fidi taċ-ċens iżda bl-inklużjoni tal-parti tat-triq hija nulla minħabba illi mhijiex motivata, u, fin-nuqqas*
   b) *Jiddikjara illi l-istess deċiżjoni tal-10 ta' Diċembru 2018 in kwantu intlaqgħet it-talba għall-fidi taċ-ċens* *<u>iżda bl-inklużjoni tal-parti tat-triq</u>* *hija irraġonevoli u ultra vires u kontra d-dispożizzjonijiet tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*
   c) *Jilqa' t-talba tal-esponenti sabiex jifdew iċ-ċens gravanti r-residenza tagħhom ad esklużżjoni tal-parti stradali, soġġett għal dawk il-kundizzjonijiet li dan it-Tribunal jidhirlu li jkun opportun.*

4. *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" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

5. *Illi rigward l-ewwel aggravju l-Awtorita' tirribatti illi stante illi t-talba ġiet milqugħa. Illi għalkemm ir-rikorrenti jsostnu illi huma talbu illi huma talbu li jifdu l-parti taċ-ċens gravanti l-parti tal-art illi bnew id-dar tagħhom fuqha, stante li ċ-ċens mhuwiex diviż, l-art illi bnew id-dar tar-residenza tagħhom fuqha hija l-art kollha li fuqha huma jħallsu ċ-ċens;*

6. *Illi għal din ir-raġuni meta nkitbet telgħel -Application Report hawn anness u mmarkat Dok A, quddiem il-Bord fir-Request Details kien hemm imniżżel 'Request for Redemption without/with road area;*

7. *Illi r-rikjesta li jinfeda biss iċ-ċens aggravanti l-parti mibnija ġiet innotata fil-Conclusion pero fir-Recommendations kien hemm nota illi l-Ufficju Konġunt dejjem feda bl-inkluzjoni tat-triq w'għaldaqstant kellu jsir l-istess;*

8. *Illi mill-Minuti tal-Bord (Ara Dok B anness) jidher illi kien hemm qbil ma dik ir-rakkomandazzjoni u deċiżjoni illi l-'fidi għandu jsir bl-inkluzjoni tal-parti tat-triq skont kif ġie konfermat ukoll mid-Direttur tal-Uffiċju Konġunt';*

9. *Illi stante illi ċ-ċens mhux diviż, u skont il-liġi ma jistgħax jinqasam mingħajr il-kunsens tal-padrun (Ara Kap 16 s. 1502) il-fidi m'huwiex diviżibbli u l-aggravju illi d-deċiżjoni hija irragjonevoli u ultra vires ma tagħmilx sens;*

10. *Illi lanqas ma jagħmel sens li wieħed jgħid illi din il-parti ma kienetx parti li fuqha hemm residenza għaliex galadarba l-art li fuqha hemm iċ-ċens ma kienetx diviża, u r-residenza li qiegħda fuqha għandha dritt tinfeda, waħda ma tistax issir mingħajr l-oħra;*

11. *Illi l-obbligi illi min jibni jifforma t-triq huma wkoll naxxenti mill-liġi u huma allaċċjati b'mod simbiotiku tant illi wieħed ma jistax jibni jekk ma jagħmilx il-ħlasijiet dovuti (Ara LEĠISLAZZJONI SUSSIDJARJA 499.57 REGOLAMENTI DWAR TOROQ ĠODDA U XOGĦLIJIET F'TOROQ Art. 17 fost l-oħrajn)*

12. *Illi rigward l-aggravji fit-totalita' tagħhom u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni, skond il-prinċipju tar-raġonevolezza u d-dettami tal-liġi;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 10 ta' Dicembru 2018 u komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 11 ta' Dicembru 2018 li permezz taghha gew mgharrfa illi l-applikazzjoni taghhom ghall-fidi ta' cens perpetwu rivedibbli fuq il-fond Plot 12A, Triq id-Dawwara, Attard kienet qieghda tigi milqugha bl-inkluzjoni tal-parti tat-triq.

Ir-rikorrenti jsostnu illi filwaqt illi huma kienu gew allokati l-*plot* in kwistjoni, eventwalment huma rrilaxxaw parti minnu favur il-Gvern biex tigi ffurmata t-triq. Kwindi huma jhossu li m'ghandhomx jigu kostretti jhallsu dak il-fidi ta' cens relatat mal-parti fejn illum hemm it-triq.

Da parti tieghu, il-Perit Duncan Mifsud, Direttur Generali tal-Ufficju Kongunt, jispjega li l-prassi hi li nofs it-triq ghandha tigi inkluza fil-fidi tac-cens ghaliex kienet parti integrali mill-koncessjoni enfitewtika. Jispjega li kieku ma kienx hemm it-triq ma setghax isir zvilupp tal-proprjeta`.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Awwissu 1989 (Dok A a fol. 15) ir-rikorrenti Mary Spiteri xtrat bicca art formanti parti mill-Klawsura tas-Sarbut gewwa Misrah Kola, H'Attard soggetta ghal cens anwu u perpetwu rivedibbli pagabbli lill-Patrijiet Frangiskani Minuri Konventwali tar-Rabat, Malta. Id-deskrizzjoni tal-akkwist kienet is-segwenti u cioe`:

"L-utile dominju perpetwu ta' bicca art fabrikabbli formanti parti divisa mill-Klawsura dominata tas-Sarbut fil-Kontrada ta' Misrah Kola limiti ta' H'Attard markata bi plot numru tnax ittra A (12 A) fuq il-pjanta annessa ma' att ta' enfituri bejn il-kunvent tal-Patrijiet Frangiskani minuri konventwali tar-Rabat ta' Malta u Carmelo Vassallo fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tad-dsatax (19) ta' Dicembru tas-sena elf disa' mija u sittin (1969) u skont l-annessa pjanta markata Dokument "X" liema pjanta tinkorpora r-relattiva site plan tal-kapacita' superficjali ta' circa mija u tmienja punt decimali tnejn qasab kwadri (108.2qk) pari ghal circa erba' mija hamsa u sebghin metri kwadri (475m^2) ***<u>liema kejl huwa ekwivalenti ghal circa 475m^2 jinkludi nofs il-wisa' tat-toroq progettata murija fuq l-istess pjanta</u>[1]*** *u tikkonfina mit-tramuntana ma' Triq il-Luqqata, mil-Lvant ma' Triq id-Dawwara u mill-irjieh l-ohra kollha mar-rimananti ohra tal-imsemmi kunvent kif soggetta ghac-cens anwu u perpetwu ta' mija hamsa u tleitin liri Maltin u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm 135.25.0) pagabbli bis-sena bil-quddiem rivedibblu wara hamsin (50) sena mit-tnax (12) ta' Jannar elf disgha mija u sebghin (1970) u kull hamsin sena sussegwati liema revizjoni ssir a bazi tal-minimum wage ta' haddiem f'Malta ibbazata fuq sebgha (7) liri fil-gimgha kif kienet dakinhar tal-konassjoni originarja ikkomparata mal-minimum wage ta' haddiem f'Malta fiz-zmien ta' kull revizjoni minn haga ohra libera u franka bid-drittijiet gius u l-pertinenzi kollha taghha."*

Sussegwentement, permezz tal-Kapitolu 358 tal-Ligijiet ta' Malta, id-dirett dominju tal-art in kwistjoni gie mghoddi f'idejn il-Gvern ta' Malta kif amministrat mill-Ufficcju Kongunt.

Permezz ta' ittra datata 31 ta' Dicembru 2016 ir-rikorrenti talbu lill-Ufficju Kongunt sabiex jifdu c-cens gravanti l-art li fuqha nbniet ir-residenza taghhom

[1] Enfasi tat-Tribunal

(Dok C a fol.19), liema talba giet deciza permezz tad-decizjoni appellata fl-10 ta' Dicembru 2018.

Illi ghalhekk jirrizulta illi l-kontestazzjoni f'din il-kawza hija dwar jekk ir-rikorrenti ghandhomx ragun isostnu illi dak li huma tenuti jifdu hu biss ic-cens gravanti l-art fejn bnew ir-residenza taghhom. Min-naha l-ohra l-Awtorita` intimata tishaq illi jrid isir il-fidi tac-cens tal-art kollha, inkluz ta' dik il-parti li ttiehdet biex tigi ffurmata t-triq.

Ir-rikorrenti jsostnu illi mhux talli huma rrilaxxaw parti mill-art li kienu xtraw biex saret it-triq, izda li sahansitra kienu hallsu kont tal-Public Works Department ghall-formazzjoni tal-istess triq u dan kif jirrizulta minn Dokument AS3 a fol. 62 tal-process.

Illi permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrenti jsostnu li d-decizjoni appellata hija wahda nulla u bla effett skont il-ligi stante li mhix motivata u ma nghatat ebda raguni ghala l-Awtorita` intimata waslet ghaliha.

Illi minn ezami li ghamel it-Tribunal tad-decizjoni appellata jirrizulta illi din infurmat lir-rikorrenti li t-talba taghhom ghall-fidi tac-cens giet milqugh bl-inkluzjoni tal-parti tat-triq.

Illi mill-provi mismugha fil-mori ta' dan l-appell irrizulta illi l-Bord tal-Gvernaturi imxew fuq prattika adottata mill-Ufficju Kongunt illi meta jkun se jinfeda cens, jinfeda c-cens originali kollu u mhux biss dik il-parti li fuqu nbniet ir-residenza anke jekk parti mill-art moghtija b'cens tkun fil-fatt giet iffurmata triq pubblika fuqha.

Illi minn ezami tal-*application report* ippreparat minn Dr. Marisa Grech, Senior Manager Contracts, fis-6 ta' Novembru 2018 u esebit a fol. 73 jirrizulta illi r-rakkomandazzjoni lill-Bord kienet li jkun hemm l-inkluzjoni tat-triq fil-fidi tac-cens. Madankollu fis-7 ta' Novembru 2018 l-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita` intimata irrimarka fuq l-istess *application report* illi d-Direttur tal-Ufficju Kongunt kellu jikkjarifika s-sitwazzjoni. Tali kjarifika saret fis-27 ta' Novembru 2018 u giet inserita fil-fajl dipartimentali u giet esebita a fol. 75.

Illi t-Tribunal ihoss li jkun utili li ssir referenza ghall-istitut tal-enfitewsi kif regolat fil-Kodici Civili. Skont artikolu 1494 (1) tal-Kodici Civili *" L-enfitewsi hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet li jikkuntrattaw tagħti lill-parti l-oħra, għal dejjem jew għal żmien, fond, bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat, illi din tal-aħħar tintrabat li tħallas lilha, fi flus jew f'oġġetti, bħala rikonoxximent tad-dominju."*

Iktar minn hekk f'artikolu 1500 (2) insibu li c-censwalist ma jistghax jitlob tnaqqis fic-cens minhabba bdil fic-cirkostanzi.

Illi ghalkemm id-disposizzjoniiet hawn fuq citati jitkellmu fuq hlas ta' cens, tista' ssir anologija mal-fidi ta' cens u dan ghaliex l-ammont tal-fidi jsir abbazi tal-ammont ta' cens li jkun qieghed jithallas (Artikolu 1501 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi t-Tribunal josserva illi r-rikorrenti Mary Spiteri kienet taf mill-bidu nett illi parti mill-art kienet progettata biex tigi ffurmata t-triq. Kwindi hija kienet konsapevoli illi c-cens li kien se jithallas minnha kien ukoll fuq bicca li eventwalment kienet se tonqos mill-art taghha. Nonostante dan hija ghazlet liberament li takkwista l-istess art bil-kundizzjonijiet u limitazzjonijiet hekk kif stipulati fil-kuntratt ta' akkwist. Jirrizulta wkoll illi ghal numru kbir ta' snin hija u zewgha baqghu ihallsu c-cens dovut nonostante l-formazzjoni tat-triq u nonostante li anke hallsu l-kontribuzzjonijiet dovuti ghall-istess formazzjoni.

Illi ghalhekk fl-opinjoni tat-Tribunal, il-Bord tal-Gvernaturi kien ragjonevoli meta ha decizjoni li c-cens irid jithallas fuq l-art kollha u mhux biss fuq il-parti li fuqha bnew id-dar taghhom ir-rikorrenti. It-Tribunal jifhem sa certu punt li r-rikorrenti jhossuha ngusta li qeghdin jigu mitluba jifdu c-cens ta' porzjon li giet uzata ghall-formazzjoni tat-triq, pero` min-naha l-ohra, ic-cens ma jistghax jigi frammentat bil-mod kif qed jippretendu r-rikorrenti. La darba gie impost cens fuq bicca art, jekk wiehed irid jifdih, irid jifdi c-cens kollu u mhux parti minnu biss.

Illi aggravju iehor tar-rikorrenti huwa fis-sens illi skont artikolu 31 (g) (B) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar Artijiet tal-Gvern), ic-cens jista' jigi mifdi biss fuq appartamenti, djar u garaxxijiet. Kwindi, skont ir-rikorrenti, l-Awtorita` intimata ma tistghax titlob lir-rikorrenti jifdu cens fuq triq. Illi t-Tribunal ma jaqbilx illi din id-disposizzjoni tal-ligi tigi interpretata b'mod daqshekk ristrett. Illi kif qalet tajjeb l-Awtorita` intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, l-obbligi li min jibni irid jifforma t-triq huma naxxenti mil-ligi u kwindi ma jistghax jingibed xi argument favur it-tezi tar-rikorrenti illi mhux permess li tinfeda dik il-parti tac-cens li fuqha giet iffurmata t-triq. Ic-cens kien gravanti l-art kollha u kwindi l-fidi ghandu jsir fuq ic-cens kollu u mhux parti minnu.

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-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur