MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 27/2023 LM

**Denise Frendo (K.I. nru. 473069M)**
*('l-appellanta')*

***vs.***

**L-Awtorità tal-Artijiet**
*('l-appellata')*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Denise Frendo (K.I. nru. 473069M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fil-5 ta' Settembru, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz

tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrenti filwaqt li laqa’ r-risposta tal-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [‘hawnhekk ‘l-appellata’].

## Fatti

2. Permezz tar-rikors imressaq minnha quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegat li hija l-proprjetarja tal-fond bl-isem ‘Shekinah’, Triq il-Bidnija, il-Bidnija, limiti tal-Mosta, liema fond huwa ċċirkondat minn art li hija proprjetà tal-Gvern. Spjegat li xi snin ilu kienet saret taf li tnejn mill-porzjonijiet art li qegħdin fil-pussess tagħha, identifikati bħala porzjon A u porzjon B, fil-fatt huma proprjetà tal-Gvern ta’ Malta, u għalhekk ippreżentat applikazzjoni lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex tkun tista’ takkwista l-istess porzjonijiet art permezz tal-iskemi applikabbli. Qalet li dawn il-porzjonijiet art ilhom fil-pussess tagħha mis-sena 2008, u llum jiffurmaw parti mir-residenza tagħha. Ir-rikorrenti qalet li hija dejjem kien mingħaliha li din l-art kienet ġiet akkwistata minnha flimkien mal-art li fuqha bniet ir-residenza tagħha, u hija kienet bniet ħajt diviżorju wara ftehim mal-gabillotti li jaħdmu l-art biswit ir-residenza tagħha. Qalet li għalhekk hija ilha fil-pussess ta’ din l-art minn dak iż-żmien. Ir-rikorrenti qalet li hekk kif saret taf li ż-żewġ porzjonijiet art in kwistjoni huma proprjetà tal-Gvern, hija għamlet talba sabiex tkun tista’ takkwistahom, għaliex dawn jiffurmaw parti mir-residenza tagħha. Qalet ukoll li hija kienet laħqet ftehim verbali mal-gabillott li kien jokkupa waħda mill-artijiet (il-porzjon A). Spjegat li l-art l-oħra (il-porzjon B) ma kinitx tinħadem, u meta hija bniet il-ħajt diviżorju din l-art kienet abbandunata u hija ma kellha l-ebda ħjiel li kien hemm xi gabillott li kellu jeddijiet fuqha.

3. Ir-rikorrenti spjegat li hija ġiet infurmata bid-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tal-15 ta' Frar, 2023 fejn it-talba tagħha ġiet rifjutata, u r-raġuni li ngħatat kienet li l-art rikjesta minnha tinsab ġewwa *tenements* li diġà huma mikrija lil terzi. Qalet li hija ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni għaliex il-kwistjoni ilha għaddejja mis-sena 2013 meta l-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien kien talab għall-iżgumbrament tagħha mill-porzjon art imsemmija, iżda sussegwentement kien bidel fehemtu u infurmaha li kienet ser tinħareġ sejħa għall-offerti fuq din l-art. Ir-rikorrenti qalet li fl-istess ittra tal-4 t'Awwissu, 2014, il-Kummissarju tal-Artijiet kien infurmaha wkoll li hija kellha twettaq ix-xogħlijiet neċessarji li jikkonċernaw l-aċċess liberu għan-nixxiegħa naturali li hemm fuq l-art, kif ukoll għall-kostruzzjoni ta' ġibjun. Qalet li fil-fatt parti minn din l-ittra li ntbagħtet lilha ma kinitx korretta, għaliex f'din l-art la hemm nixxiegħa naturali u lanqas qatt ma kien hemm ġibjun. Qalet ukoll li ladarba għandu jirriżulta li hija ilha fil-pussess ta' din l-art mis-sena 2008 *in buona fede,* ma kien hemm l-ebda gabillott li ġie affettwat b'dan, u l-kumplament tal-art li tmiss ma' dik okkupata minnha, ukoll ma tinħadimx u ilha żdingata bosta snin. Ir-rikorrenti qalet li għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li tirrifjuta l-applikazzjoni tagħha m'għandhiex tibqa' fis-seħħ u dan għaliex l-art tista' tiġi ttrasferita ladarba ilha okkupata minnha mis-sena 2014, u ladarba m'hemm l-ebda jedd ta' xi gabillott li ser jiġi affettwat. Qalet ukoll li fir-rigward tat-tieni porzjon art, kien hemm gabillott li rrinunzja għall-jeddijiet tiegħu.

4. Min-naħa tagħha l-Awtorità tal-Artijiet eċċepiet li hija tat ir-raġunijiet tagħha għar-rifjut tat-talba tar-rikorrenti fl-ittra li ntbagħtet lilha. Qalet li kull argument imqajjem mir-rikorrenti dwar id-deċiżjoni tal-iżgumbrament li ttieħdet fl-2013 hija irritwali u mhijiex valida, u m'għandha x'taqsam xejn mad-

deċiżjoni li ħadet l-Awtorità u li qiegħda tiġi kkontestata f'dawn il-proċeduri. Qalet ukoll li hija għandha l-jedd li tirrifjuta kull applikazzjoni li ssir biex tinbiegħ art amministrata minnha f'isem il-poplu Malti u Għawdxi. L-Awtorità intimata kompliet tgħid li d-deċiżjoni tagħha hija waħda ġusta kemm fil-forma kif ukoll fis-sustanza, u ngħatat fil-limiti tad-diskrezzjoni fdata lilha bil-liġi, stante li hija qdiet l-obbligu tagħha li tamministra l-proprjetà pubblika bħala *bonus paterfamilias.*

## Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-5 ta' Settembru, 2023, it-Tribunal iddeċieda li l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 15 ta' Frar, 2023, li permezz tagħha ġiet infurmata li t-talba tagħha sabiex l-Awtorità tiddisponi minn sit ġewwa l-Art tal-Ħotba tal-Qawwi, limiti tal-Bidnija, Mosta kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li l-istess sit kien jaqa' f'art imqabbla lil terzi.*
>
> *Illi għall-aħjar intendiment tal-fatti, it-Tribunal qed jissenjala s-segwenti b'mod kronoloġiku:*
>
> 1. *Permezz ta' kuntratt t'akkwist datat 19 ta' Lulju, 2002 ir-rikorrenti akkwistat il-perijodu ta' ċens rimanenti sas-sena 2115 fuq l-art fejn eventwalment bniet ir-residenza tagħha; (fn. 1 Ara Case Officer report a fol. 40)*
> 2. *Permezz ta' skrittura datata 31 ta' Jannar, 2011 il-Kummissarju tal-Artijiet qabbel lil ċertu Hector Carter u Anna Carter biċċa raba' ġewwa l-Bidnija li ġġib in-numru ta' reġistrazzjoni J00303; (fn. 2 Dokument A a fol. 160)*
> 3. *Fil-31 ta' Jannar, 2012 il-Kummissarju tal-Artijiet irrikonoxxa lil Sue Anne Ciantar Carter fil-qbiela minflok il-ġenituri tagħha; (fn. 3 Dokument C a fol. 168)*

4. *Fil-21 ta' Frar, 2013, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt irrikonoxxa lil George Sant u Agostino Sant* in solidum *fil-qbiela ta' porzjon raba' flok il-ġenituri tagħhom Nicola u Carmela Sant; (fn. 4 Dokument D a fol. 169)*
5. *Fit-12 ta' Settembru, 2013, Agostino Sant kiteb lis-Sezzjoni tal-Infurzar tad-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern, fejn infurmahom li ċertu Anġlu, li kellu r-residenza tiegħu tmiss ma' parti mir-raba' mqabbel lilu kien qabbad wieħed bil-gaffa jħammel u qala' xi siġar u anke kisser u faqa' bir tal-ilma antik ħafna li kien jilqa' l-ilma tax-xita. Konsegwenza ta' dan kienet qed issirlu ħsara fl-uċuħ tar-raba'. Huwa informa lid-Dipartiment li l-istess Anġlu kien bena ħajt fuq l-istess raba' u għamilha parti mill-proprjetà tar-residenza tiegħu. Sant spjega li huwa kellem lil dan Anġlu u qallu biex ma jinżilx aktar mis-siġra tal-lewż li kien hemm fil-kantuniera tal-ħajt tas-sejjieħ, għaliex din kienet timmarka l-qasma ta' bejniethom, però dan niżel iktar minn din is-siġra, tant li qalagħha u għamel ħafna ħsara; (fn. 5 dokument a fol. 147)*
6. *Fit-18 ta' Frar, 2014, Dr. Francesca Zarb, għan-nom tad-Direttur tad-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern, kitbet lill-konsulent legali tar-rikorrenti fejn infurmatu li b'referenza għall-korrispondenza preċedenti, fosthom l-ittra tiegħu tat-3 ta' Frar, 2014, id-Dipartiment ma kienx f'pożizzjoni li jilqa' t-talba tar-rikorrenti stante li l-istess art hija okkupata bi qbiela minn terzi. Fl-istess ittra r-rikorrent ġie interpellata sabiex tiżgombra mis-sit u tħott kwalunkwe kostruzzjoni li tellgħet immedjatament; (fn. 6 Dokument a fol. 90)*
7. *Fit-2 ta' April, 2014 saret minuta minn Rennie Cachia, Site Technical Officer fil-fajl tal-proprjetà tar-rikorrent, li tindika li fit-28 ta' Marzu, 2014 saret spezzjoni fejn kien hemm preżenti Angelo Zahra u Agostino Sant. Waqt l-istess spezzjoni Zahra u Sant qablu li Zahra kien daħal fuq porzjon art imqabbla lil Sant u dan kif jidher fuq Red 92 u 93. Zahra u Sant esprimew ix-xewqa li jaslu fi ftehim biex jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom u għalhekk ġie maqbul li jsir appuntament mad-Direttur tad-Dipartiment tal-Artijiet; (fn. 7 Dokument a fol. 139)*
8. *Fl-4 ta' Awwissu, 2014 id-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern bagħat ittra lir-rikorrenti fejn infurmaha li kien lest jikkonsira li jbigħ porzjon art okkupata minnha bla titolu permezz ta' sejħa pubblika b'dana illi sabiex dan isir kellha twettaq xogħlijiet għall-aċċess liberu ta' nixxiegħa naturali u kif ukoll tibni ġibjun li kienu jiffurmaw parti mill-art okkupata; (fn. 8 Dokument DF a fol. 177)*
9. *Fit-2 ta' Frar, 2016 ħareġ Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq fuq is-sit in kwistjoni da parti tal-Awtorità tal-Ippjanar stante li kien hemm żvilupp mingħajr permess li kien jikkonsisti minn bini ta' kamra, ħajt tal-franka għoli minn filata sa tnejn, kif ukoll ħajt ieħor ċirka tliet filati għoli; (fn. 9 Dokument a fol. 136)*

10. *Din l-Ordni ma baqgħetx aktar fis-seħħ fit-2 ta' Frar, 2017 peress li kien inħareġ permess da parti tal-Awtorità tal-Ippjanar li ssanzjona l-iżvilupp illegali msemmi fl-Avviż; (fn. 10 Dokument a fol. 135)*
11. *Fis-7 ta' Marzu, 2022 Sue Anne Ciantar Carter għamlet dikjarazzjoni ġuramentata fejn iddikjarat li ma ssibx oġġezzjoni li art murija bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-istess dikjarazzjoni ta' ċirka 89 metri kwadri, tiġi f'isem ir-rikorrenti; (fn. 11 Dokument a fol. 62)*

*Illi minn kwadru tal-fatti jirriżulta illi f'ċertu punt kien se jkun hemm xi trattattivi bejn Zahra, li f'dawn il-proċeduri qatt ma ġie prodott bħala xhud mir-rikorrenti, Agostino Sant u d-Dipartiment tal-Artijiet. Però jirriżulta li dawn it-trattattivi ma mxewx 'il quddiem għaliex fi kliem ir-rikorrenti huma ma kinux lesti li jaċċettaw li jagħmlu ġiebja u bir a benefiċċju ta' Sant u dan għaliex fil-fehma tagħha l-kwistjoni kienet ma' sid l-art, u ċioe l-Gvern, u mhux mal-gabillott.*

***Ikkunsidra:***

*Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal ma hemm ebda dubju illi ż-żewġ porzjonijiet art delinejati bl-aħmar fuq il-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet esebita a fol. 58 huma proprjetà tal-Gvern imqabbla lil terzi, u ċioe lil Ciantar Carter u lill-aħwa Sant. Dwar dan jirriżulta li hemm qbil anke mir-rikorrenti nnifisha stante li din il-pjanta ġiet sottomessa minnha stess mal-applikazzjoni tagħha lill-Awtorità intimata.*

*Illi filwaqt li jirriżulta li r-rikorrenti ilha tokkupa l-porzjonijiet ta' art in kwistjoni, fir-rigward tal-porzjon imqabbla lil Sant, dan ċertament ma kinitx qed tagħmlu bl-approvazzjoni tagħhom, tant illi fl-2013 Agostino Sant ipprotesta mal-predeċessur tal-Awtorità intimata. Illi filwaqt li r-rikorrenti xehdet illi l-ħajt diviżorju inbena ċirka fl-2008 u esebiet* bill of quantities *dwar l-istess xogħlijiet, it-Tribunal iqis li dawn l-istimi la ġew konfermati minn min ħariġhom u wisq inqas ġie stabbilit illi x-xogħol sar fis-sena indikata fuq l-istess dokumenti. L-aħjar prova kienet tkun li jitla' jixhed il-persuna nkarigata mix-xogħlijiet jew inkella* aerial photos *li juru s-sit kif ġie żviluppat matul is-snin. Madanakollu ma ġie ppreżentat xejn minn dan. Illi però anke jekk, għall-grazzja tal-argument, dan it-Tribunal kellu joqgħod fuq ix-xhieda tar-rikorrenti illi l-ħitan diviżorji saru fl-2008, dan ftit li xejn għandu piż fuq il-mertu ta' dan l-appell. Dana għaliex, anke kieku stess l-awtur tal-aħwa Sant, ta xi kunsens lir-rikorrenti biex tibni fuq l-art imqabbla lilu, dan ma kien jiswa xejn għaliex hu ma kienx sid l-art u kwindi ma setax jagħmel xi tip ta' ftehim bħal dak li allegatament seta' sar. Illi dwar minn min kien intlaħaq dan il-ftehim, dan it-Tribunal għandu dubju wkoll stante li kemm ir-rikorrenti u kemm fit-trattazzjoni orali ġie dikjarat illi dan Sant ma kienx qarib tal-*

*aħwa Sant li huma l-kerrejja preżenti, mentri mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-kerejja predeċessuri tal-aħwa Sant kienu proprju l-ġenituri tagħhom.*

*Illi fit-trattazzjoni orali tiegħu, id-difensur tar-rikorrenti saħaq illi l-predeċessur tal-Awtorità intimata permezz ta' ittra datata 4 ta' Awwissu, 2014 kien wera li kien lest li jikkunsidra li l-art in kwistjoni tinħareġ għall-bejgħ wara sejħa għall-offerti. Huwa saħaq li għalhekk issa ma tistax l-Awtorità intimata terġa' tmur lura minn dik id-deċiżjoni qisha qatt ma eżistiet. Illi t-Tribunal jirrileva illi filwaqt li fl-ittra tal-4 ta' Awwissu, 2014 huwa minnu li l-predeċessur tal-Awtorità intimata esprima l-fehma li kien lest jikkunsidra li jirregola l-pożizzjoni tar-rikorrenti billi joħroġ l-art in kwistjoni għall-bejgħ b'sejħa pubblika għall-offerti, madanakollu rabat din l-intenzjoni ma' żewġ kundizzjonijiet, u ċioe li r-rikorrenti twettaq xogħlijiet neċessarji għall-aċċess liberu ta' nixxiegħa naturali u wkoll li tibni ġibjun li kienu jiffurmaw parti mill-art li kienet tokkupa. Illi jirriżulta li r-rikorrenti ma qablitx ma' din il-proposta u fil-fatt ma għamlet xejn minn dak rikjest lilha. Però lanqas b'xi mod ikkontestat dik id-deċiżjoni b'xi proċeduri legali. Kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, la darba r-rikorrenti ma għamlitx dak mitlub mill-predeċessur tal-Awtorità intimata u wisq inqas ikkontestat din id-deċiżjoni, l-istess Awtorità jew il-predeċessur tagħha ma kinux għadhom marbutin mal-kontenut tal-ittra msemmija iktar 'il fuq. Id-Dipartiment tal-Artijiet kien ċar illi kien lest li jikkunsidra li jirregolarizza lir-rikorrenti jekk l-istess rikorrenti taċċetta u tagħmel dak propost mill-istess Dipartiment.*

*Illi għaldaqstant, la darba meta l-Awtorità intimata kienet qiegħda teżamina l-applikazzjoni odjerna tar-rikorrenti, irriżultalha li s-sit jifforma parti minn żewġ* tenements *imqabbla lil terzi, allura kellha raġun tirrifjuta l-applikazzjoni tar-rikorrenti. Li kieku l-Awtorità intimata għamlet mod ieħor kienet tkun ċertament qed tonqos mill-obbligi tagħha ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. It-Tribunal għalhekk iqis li r-raġuni mogħtija mill-Awtorità intimata hija legalment u fattwalment fondata. Di più, kif spjegat Joanie Galea, uffiċjal tal-Awtorità intimata, sabiex isir kwalunkwe trasferiment ta' qbiela, hemm proċedura li trid tiġi segwita mal-Awtorità intimata u kwindi, anke jekk semmai Sue Anne Ciantar Carter ma ssibx oġġezzjoni li parti mill-art imqabbla lilha tgħaddi għand ir-rikorrenti, Ciantar Carter u r-rikorrenti għandhom isegwu din il-proċedura, dejjem jekk applikabbli fil-każ tagħhom. Dan qed jingħad fid-dawl illi kif spjegat l-istess Galea, jekk l-iskop tal-art huwa wieħed agrikolu, ġeneralment l-iskop li għalih terġa' tingħata jibqa' agrikolu u mhux biex isir xi tip ta' żvilupp bħal dak li għamlet ir-rikorrenti.*

*Illi fl-aħħarnett dan it-Tribunal jirrileva illi huwa mħasseb kif minkejja li din il-kwistjoni ilha a konoxxenza tal-Awtoirtà intimata u tal-predeċessur tagħha għal iktar minn għaxar snin, qatt ma ttieħdu passi konkreti sabiex art pubblika li ġiet użurpata*

*illegalment tiġi vakata. Għal dan il-għan qiegħed jordna notifika formali ta' din is-sentenza lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata għal kwalunkwe konsiderazzjoni tiegħu.*

***DECIDE***

*Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq espressi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata.*

*Spejjeż a karigu tar-rikorrenti."*

## L-Appell

6. Ir-rikorrenti appellat minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat minnha fl-20 ta' Settembru, 2023, fejn talbet lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tal-appellanta hekk kif dedotti fir-rikors promotur tagħha.

7. L-ewwel aggravju tal-appellanta huwa proprju dwar l-ewwel porzjon art, indikata bħala porzjon A, fejn l-appellanta qalet li l-ħajt kien inbena b'konsultazzjoni u bi qbil mal-gabillott Sant, u kien jirrifletti l-istat attwali tal-art. Qalet li t-talba tagħha biex tingħata l-opportunità takkwista l-imsemmija porzjon art ġewwa l-Art tal-Ħotba tal-Qawwi, fil-limiti tal-Bidnija, il-Mosta, ġiet rifjutata fil-15 ta' Frar, 2023, billi ġiet infurmata li din l-art tinsab imqabbla lil terzi. Qalet li mill-provi prodotti quddiem it-Tribunal, kellu jirriżulta b'mod ampju li din l-art ma kinitx, u ma setgħetx tinħadem bħala art agrikola, u fil-fatt meta hija akkwistat il-proprjetà tagħha fl-2002, dan il-porzjon art kien mimli qasab u kien hemm sies għan-niżla. L-appellanta għamlet riferiment għax-xhieda mogħtija minnha waqt l-udjenza tat-13 ta' Ġunju, 2023, fejn spjegat lit-Tribunal li dik il-parti tal-art ma setgħetx tinħadem. Qalet li spjegat ukoll li meta bnew il-ħajt, kull ma kien hemm kienu arbuxelli ħżiena, u l-gabillott stess kien

qalilhom sa fejn kellhom jimxu. Kompliet tgħid li fin-nuqqas ta' pjanti u/jew linja ta' dimarkazzjoni li jindikaw l-konfini tal-art akkwistata minnha, hija kienet ikkonsultat mal-gabillott li kien jaħdem l-art adjaċenti, identifikat bħala Carmelo Sant, u abbażi tal-informazzjoni mogħtija lilha, kienet bniet ħajt diviżorju. Qalet li kieku l-porzjonijiet art mertu ta' dawn il-proċeduri kienu fiżikament jinħadmu jew jintużaw għal skopijiet agrikoli, il-bdiewa kienu jinfurmawha b'dan, għaliex il-kostruzzjoni tal-ħajt minnha fl-2008, kien ser iwaqqafhom mill-aċċess għal din l-art. L-appellanta qalet li waqt l-udjenza tal-11 ta' Mejju, 2023, Noel Gauci, *manager* tal-*online applications* tal-Awtorità appellata, xehed li l-Awtorità ma kienet għamlet l-ebda *site inspection* sabiex tiddetermina l-istat fiżiku u attwali tal-art in kwistjoni. Qalet li waqt id-depożizzjoni tagħha tat-3 t'Awwissu, 2023, Joanie Galea, *senior manager* fl-*agricultural section* tal-Awtorità appellata, stqarret li l-Awtorità appellata kienet straħet esklussivament fuq l-informazzjoni u l-pjanti mgħoddija lilha mill-Uffiċċju Konġunt, u rrilevat li r-reġistrazzjoni tal-art fir-Reġistru tal-Artijiet saret fl-2012 abbażi tal-informazzjoni mgħoddija mill-Kurja lill-Uffiċċju Konġunt, li dak iż-żmien kien jifforma parti mit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern. Qalet li għalhekk għandu jirriżulta li l-Awtorità appellata naqset milli tikkonsidra l-applikazzjoni b'mod dettaljat u ġust meta qabdet u rrifjutat l-applikazzjoni tagħha mingħajr ma għamlet *site inspection* sabiex tivverifika x'kien hemm fuq is-sit fiżikament, u xi ftehim seta' ntlaħaq mal-bdiewa fil-perijodu rilevanti. L-appellanta saħqet li, kuntrarjament għal dak deċiż mit-Tribunal, għandu jirriżulta li l-kunsens mogħti mill-gabillott rigward il-porzjon art indikata bħala 'A', kif ukoll l-istat fiżiku ta' din l-art, kienu żewġ fatturi rilevanti immens li kellhom jitqiesu mill-Awtorità, u dan peress li r-raġuni għar-rifjut issir superfluwa ladarba l-gabillott innifsu kien irrinunzja għal kwalunkwe

art li setgħet kienet imqabbla lilu. Qalet li dan il-fattur huwa aktar rilevanti meta wieħed jikkunsidra illi l-kirja tal-porzjon A inqalbet fuq George u Agostino Sant fl-2013, jiġifieri diversi snin wara li nbena l-ħajt in kwistjoni. Qalet li s-Sinjuri Sant daħlu fiż-żarbun tal-inkwilin preċedenti, u għalhekk kienu marbuta bl-istess kundizzjonijiet li kienu maqbula mal-inkwilin preċedenti. L-appellanta qalet li anki l-gabillott preżenti tal-porzjon A, ma jsib l-ebda oġġezzjoni li s-sit jiġi ttrasferit lilha, u għalhekk anki jekk fattwalment jirriżulta li din il-porzjon art verament tifforma parti mill-kirja ta' Sant, il-fatt li dan il-porzjon art ma jistax jintuża għal skopijiet agrikoli, magħdud mal-fatt li l-gabillott innifsu kien indika fejn hija l-linja ta' demarkazzjoni, u hija bniet il-ħajt proprju fuq din il-linja, kienu fatturi rilevanti li kellhom jittieħdu in konsiderazzjoni mill-Awtorità appellata.

8. It-tieni aggravju tal-appellanta huwa rigward il-porzjon B, fejn l-appellanta qalet li l-gabillotta rreġistrata fuq dan il-porzjon art kienet tat il-kunsens tagħha sabiex dan il-porzjon jiġi ttrasferit lill-appellanta. Spjegat li Sue Anne Ciantar Carter, li hija l-gabillotta rikonoxxuta fuq dan il-porzjon art, għamlet dikjarazzjoni ġuramentata fejn iddikjarat li ma kellha ebda oġġezzjoni sabiex dan il-porzjon art jiġi akkwistat mill-appellanta. Kompliet tgħid li din id-dikjarazzjoni ġiet esebita mir-rappreżentant tal-Awtorità appellata Noel Gauci, li kkonferma li din id-dikjarazzjoni fil-fatt kienet fil-pussess tal-Awtorità appellata. Qalet ukoll li anki x-xhud Joanie Galea kkonfermat li f'każ li l-gabillott ma jifdallux interess fl-art imqabbla lilu, dik l-art tiġi ritornata lura għand il-Gvern. L-appellanta qalet illi anki jekk jirriżulta li kien hemm xi *policy* interna tal-Awtorità appellata li kellha tiġi applikata f'każijiet bħal dawn, kien jispetta lill-Awtorità appellata li tinforma lill-appellanta b'din il-proċedura jew *policy.* Qalet li fin-nuqqas, ma jistax jingħad li l-Awtorità kienet raġonevoli u ġustifikata fid-

deċiżjoni tagħha ta' rifjut. L-appellanta qalet li Noel Gauci, il-*case officer* tal-każ, imkien ma semma li kien hemm xi formula li kienet indispensabbli sabiex l-applikazzjoni tar-rikorrenti tiġi milqugħa, u kuntrarjament għal dan, huwa ta importanza lid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-gabillott, u rrakkomanda li din tiġi ttrasferita wara l-ħruġ ta' sejħa għall-offerti. L-appellanta qalet illi jekk huwa minnu li kien hemm il-ħtieġa li hija timla xi applikazzjoni sabiex tiġi kristallizzata x-xewqa ta' Sue Anne Ciantar Carter, il-prinċipji tal-amministrazzjoni tajba kienu jitolbu li l-Awtorità appellata tikkomunika l-ħtieġa ta' din il-formalità mal-appellanta, sabiex din tirregola ruħha. Kompliet tgħid li minflok, l-Awtorità appellata ħaslet idejha u rrifjutat l-applikazzjoni peress li fil-fehma tagħha l-art in kwistjoni kienet tifforma parti minn *tenement* mikri lil terzi, u dan minkejja li dawn l-istess terzi kienu diġà qalu li ma kellhom l-ebda interess f'din l-art. L-appellanta qalet li għalhekk, ir-rifjut tal-Awtorità f'dan ir-rigward kien kompletament irraġonevoli, u għalhekk id-deċiżjoni li ngħatat għandha titħassar.

9. Permezz tat-tielet aggravju tagħha, l-appellanta qalet li l-ittra tal-Awtorità appellata tal-4 t'Awwissu, 2014 ħolqot fiha aspettattiva leġittima li t-talba tagħha sejra tiġi milqugħa. Qalet li l-predeċessur tal-Awtorità appellata kien ikkomunika d-deċiżjoni tiegħu magħha fis-sens li d-Dipartiment kien lest li jikkonsidra l-pożizzjoni tal-appellanta billi jbiegħ l-imsemmija art permezz ta' sejħa pubblika għall-offerti, u b'hekk hija tkun tista' tikkonsolida l-proprjetà tagħha. L-appellanta qalet li din l-ittra ġiet esebita minnha waqt il-proċeduri quddiem it-Tribunal, għaliex għal xi raġuni l-Awtorità appellata naqset milli tesebixxi kopja ta' din l-ittra. L-appellanta kompliet tgħid li waqt l-udjenza tat-3 t'Awwissu, 2023, l-Awtorità appellata esebiet ittra mibgħuta mill-predeċessur

tagħha fit-18 ta' Frar, 2014, fejn id-Dipartiment kien ikkonkluda li mhuwiex f'pożizzjoni li jilqa' t-talba tagħha għaliex din l-art kienet diġà mogħtija b'titolu ta' qbiela lil terzi. Qalet li ladarba l-Awtorità kellha din l-ittra fil-pussess tagħha, huwa loġiku li jingħad li din kellha wkoll, jew messha kellha, l-ittra mibgħuta mid-Dipartiment sitt xhur wara, fejn dan effettivament biddel id-deċiżjoni tiegħu u indika d-dispożizzjoni tiegħu li jilqa' t-talba tal-appellanta. L-appellanta għamlet riferiment għall-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal fejn ingħad li l-Awtorità kienet disposta tikkonsidra li tirregola l-pożizzjoni tal-appellanta jekk l-appellanta tosserva żewġ kundizzjonijiet, jiġifieri li din twettaq xogħlijiet neċessarji għall-aċċess liberu ta' nixxiegħa naturali, u li tibni ġibjun, li kienu jiffurmaw parti mill-art li kienet tokkupa l-appellanta. It-Tribunal ikkonkluda li l-appellanta m'għamlet xejn minn dak mitlub minnha, u lanqas ma kkontestat din id-deċiżjoni, u għalhekk l-Awtorità tal-Artijiet ma kinitx għadha marbuta bil-kontenut tal-ittra. L-appellanta qalet li mhux minnu li hija m'għamlet xejn minn dak mitlub minnha, u li ma kienx jispetta lit-Tribunal li jasal għall-konklużjoni dwar x'xogħlijiet saru jew ma sarux, ladarba t-Tribunal ripetutament wissa lill-appellanta li ma riedx jisma' provi fuq dan il-fatt, għaliex dan ma kienx il-mertu tar-rifjut odjern. L-appellanta qalet li l-applikazzjoni tagħha ġiet rifjutata għaliex din saret fuq parti minn art li kienet diġà mikrija lil terzi, u mhux għaliex hija naqset milli tagħmel xi xogħol relatat mal-aċċess liberu għan-nixxiegħa naturali jew mal-kostruzzjoni ta' ġibjun. Qalet li meta t-Tribunal ta l-opinjoni tiegħu dwar dan, kien qiegħed jeċċedi l-kompetenza tiegħu, u dan għaliex id-deċiżjoni impunjata m'għamlet l-ebda riferiment għal dawn il-kundizzjonijiet. Qalet li r-rilevanza tal-ittra mibgħuta mill-Awtorità fl-2014 hija għar-rigward tal-fatt li permezz ta' din l-ittra, l-Awtorità wegħditha li tbiegħ l-imsemmija art permezz

ta' sejħa għall-offerti, u dan minkejja li dak iż-żmien din l-art kienet mikrija lil terzi. L-appellanta qalet li din l-ittra ħolqot fiha l-aspettattiva leġittima li t-talba tagħha kienet ser tiġi milqugħa, u dan għaliex bejn l-2014 u l-2022 ma kien hemm l-ebda tibdil fiċ-ċirkostanzi ta' din l-art u fil-fatt li kienet imqabbla lil terzi. Qalet li ma jagħmel l-ebda sens li f'dawn il-proċeduri l-Awtorità appellata ressqet diversi argumenti dwar għalfejn din l-art ma setgħetx tinbiegħ permezz ta' sejħa għall-offerti, meta fl-2014 il-predeċessur tagħha kien indika li dan kien possibbli, u li kien dispost li jaċċetta t-talba tagħha. L-appellanta saħqet li għalhekk ir-rifjut tal-Awtorità appellata kien żbaljat u irraġonevoli, u jmur kontra l-prinċipju tal-konsistenza, tar-raġonevolezza u tal-*fairness* fid-deċiżjonijiet, liema prinċipji huma fundamentali fid-dritt amministrattiv.

10. Ir-raba' aggravju tal-appellanta huwa dwar dik il-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal li ordnat il-komunika tad-deċiżjoni lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet. L-appellanta qalet li hija qatt ma aġixxiet *in mala fede,* u hija qatt ma kellha l-intenzjoni li tużurpa art tal-Gvern. Qalet li minn eżami tal-provi għandu jirriżulta li hija dejjem aġixxiet *in buona fede,* u hija tellgħet ħajt diviżorju fuq il-linja ta' demarkazzjoni indikata lilha mill-bidwi tal-art adjaċenti, u hekk kif l-Awtorità appellata ġibditilha l-attenzjoni li kienet qiegħda tokkupa parti minn art li mhijiex tagħha, hija ħadet il-passi kollha meħtieġa sabiex tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha. L-appellanta qalet li dan mhuwiex każ fejn hija ppruvat tkabbar l-estent tal-art tagħha b'qerq a skapitu tal-Awtorità appellata, iżda huwa każ ta' żball ġenwin fejn hija nefqet eluf ta' Euro sabiex tagħmel ħajt diviżorju għas-sigurtà tal-proprjetà tagħha. Qalet li għalhekk fil-fehma tagħha l-kumment tat-Tribunal, u l-ordni tan-notifika tas-sentenza lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità, mhumiex iġġustifikati fiċ-ċirkostanzi.

**Ir-Risposta tal-Appell**

11. L-Awtorità appellata qalet li permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Lulju, 2002, l-appellanta akkwistat porzjon art fil-Bidnija b'titolu ta' ċens temporanju, li fuqha eventwalment bniet ir-residenza tagħha. Permezz ta' skrittura tal-31 ta' Jannar, 2011, il-Kummissarju tal-Artijiet kien qabbel porzjon raba' ġewwa l-Bidnija lil Hector u Anna Carter, u fil-31 ta' Jannar, 2012, il-Kummissarju tal-Artijiet irrikonoxxa lil bint il-koppja Carter, Sue Anne Ciantar Carter bħala gabillotta fir-rigward ta' dan ir-raba' minflok il-ġenituri tagħha. Ġie spjegat li fil-21 ta' Frar, 2013, id-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt irrikonoxxa lil George Sant u lil Agostino Sant *in solidum* fil-qbiela ta' porzjon raba' minflok il-ġenituri tagħhom Nicola u Carmela Sant. Fit-12 ta' Settembru, 2013, Agostino Sant kiteb lis-Sezzjoni Infurzar tad-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern fejn infurmahom li ċertu Anġlu, li kellu r-residenza tiegħu tmiss ma' parti mir-raba' mqabbel lilu, kien waqqa' ħajt tas-sejjieħ u niżel biċċa sew fir-raba' tiegħu, u dan wara li qabbad wieħed bil-gaffa jħammel u jaqla' siġar, u anke kisser u faqa' bir tal-ilma antik ħafna li kien jilqa' l-ilma tax-xita. Sant ilmenta li konsegwenza ta' dan, kienet qiegħda ssirlu ħafna ħsara fl-uċuħ tar-raba'. Huwa informa lid-Dipartiment li kien dan Anġlu li bena ħajt fuq l-istess raba' u għamilu parti mir-residenza tiegħu, u żied jgħid li huwa kien kellem lil dan Anġlu u talbu ma jinżilx aktar mis-siġra tal-lewż li kien hemm fil-kantuniera tal-ħajt tas-sejjieħ għaliex din kienet timmarka l-qasma ta' bejniethom, iżda Anġlu xorta waħda niżel 'l isfel aktar mis-siġra, qalagħha u kkawża l-ħsara. L-Awtorità appellata spjegat li fit-18 ta' Frar, 2014, Dr Francesca Zarb mid-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern kitbet lill-appellanta fejn infurmatha li d-Dipartiment ma kienx f'qagħda li jilqa' t-talba tagħha għaliex din l-art hija

okkupata bi qbiela lil terzi, u għalhekk kien hemm qbil li jsir appuntament mad-Direttur tad-Dipartiment tal-Artijiet. Fl-4 t'Awwissu, 2014, id-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern kiteb ittra lill-appellanta, fejn infurmaha li kien lest jikkunsidra li jbiegħ porzjon art okkupata minnha bla titolu permezz ta' sejħa għall-offerti, b'dan illi sabiex dan isir l-appellanta kellha twettaq xogħlijiet għall-aċċess liberu ta' nixxiegħa naturali u kif ukoll tibni ġibjun, li t-tnejn li huma kienu jiffurmaw parti mill-art in kwistjoni. L-Awtorità appellata qalet li fit-2 ta' Frar, 2016 inħareġ Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq fuq is-sit in kwistjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar, stante li fuq is-sit kien hemm żvilupp mingħajr permess, fosthom il-bini ta' kamra, ħajt tal-franka għoli minn filata sa tnejn, kif ukoll ħajt ieħor għoli madwar tliet filati. Dan l-Avviż ma baqax fis-seħħ wara li fit-2 ta' Frar, 2017 l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet permess sabiex tissana dan l-iżvilupp illegali. L-Awtorità appellata kompliet tgħid li fis-7 ta' Marzu, 2022 Sue Anne Ciantar Carter għamlet dikjarazzjoni ġuramentata fejn iddikjarat li ma ssibx oġġezzjoni li parti mill-art imqabbla lilha tiġi f'isem l-appellanta. Żiedet tgħid li kienu saru trattattivi bejnha, Zahra, li ma ġiex prodott bħala xhud quddiem it-Tribunal, Agostino Sant u d-Dipartiment tal-Artijiet, iżda dawn it-trattattivi ma mxewx 'il quddiem għaliex l-appellanta ma kinitx disposta li tagħmel bir u ġiebja għall-benefiċċju ta' Sant, għaliex fil-fehma tagħha din kienet kwistjoni li kellu jieħu ħsiebha d-Dipartiment tal-Artijiet bħala sid l-art.

12. B'riferiment għall-ewwel aggravju mressaq mill-appellanta, l-appellata qalet li dan la jagħmel sens u lanqas m'huwa veritier. Spjegat li l-appellata għandha proċeduri magħrufa minn kulħadd dwar x'inhu l-proċess li għandu jiġi segwit jekk persuna tirrinunzja għall-qbiela favur persuna oħra. Qalet li dawn il-proċeduri ġew spjegati mix-xhud tagħha Joanie Galea, li spjegat li l-appellata

kellha tagħti l-kunsens sabiex isir xi trasferiment, u li arranġamenti bejn persuni privati mhumiex aċċettati minnha. L-appellata qalet ukoll li, kuntrarjament għal dak li ġie allegat mill-appellanta, kienu l-gabillotti stess li opponew u rrappurtaw lill-appellanta meta din qabdet u bniet ħajt mingħajr il-kunsens tagħhom. L-appellata qalet ukoll li l-appellanta ma ppreżentat l-ebda prova ta’ tali kunsens, li hija tgħid li ngħata biss verbalment. L-appellata qalet li lanqas ma jagħmel sens li jingħad li l-Awtorità tal-Artijiet għandha tbiegħ il-porzjon art lill-appellanta sabiex tirrifletti l-istat attwali tal-art. Qalet li dan ifisser li l-appellanta qiegħda tippretendi li l-ewwel tibni li trid fuq il-biċċa art li riedet hi, u wara tmur għand l-appellata sabiex tissana l-bini li għamlet minn wara dahar l-istess appellata li hija s-sid tal-art. L-appellata rrimarkat li l-appellanta ngħatat ċens fuq biċċa art massiċċa mingħandha, iżda xorta waħda dehrilha li għandha jedd tkompli tespandi l-proprjetà tagħha mingħajr kunsens tagħha. L-appellata qalet li lanqas ma jagħmel sens l-argument li l-gabillotti attwali kellhom jaderixxu mal-obbligi tal-gabillotti passati. Qalet li kwalunkwe trasferiment ta’ qbiela kellu jsir bil-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet bħala s-sid tal-art, u barra minn hekk ma jeżistux provi li verament kien hemm dan il-kunsens. L-appellata qalet li għalhekk hija ma tistax tifhem għal liema raġuni l-appellanta qiegħda tivvanta xi pretensjonijiet fuq il-porzjon art indikat bħala A.

13. B’riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanta, l-Awtorità appellata qalet li Sue Anne Ciantar Carter għamlet dikjarazzjoni b’*affidavit,* li ġiet sottomessa mal-applikazzjoni nnifisha. Qalet li għal darb’oħra l-appellanta naqset milli tistaqsi lill-Awtorità, bħala sid tal-art, jekk hija tapprovax dan it-trasferiment, u

mhuwiex il-każ kif qalet ir-rikorrenti li hija proċedura interna, għax din hija proċedura pubblikata fuq il-*website* tal-Awtorità.

14. B'riferiment għat-tielet aggravju mressaq mill-appellanta, l-Awtorità appellata qalet li hija bl-ebda mod ma laqgħet it-talbiet tal-appellanta, iżda l-predeċessur tagħha kien biss informa lill-appellanta li kien *"lest li jikkunsidra"* t-talbiet tagħha. Qalet li d-Dipartiment tal-Artijiet kien dispost li joħroġ sejħa għall-offerti f'każ li jitwettqu x-xogħlijiet neċessarji għall-aċċess liberu għan-nixxiegħa naturali, u jinbena ġibjun li jkun jifforma parti mill-art. Qalet li għalhekk id-deċiżjoni tad-Dipartiment kienet marbuta ma' żewġ kundizzjonijiet li t-tnejn ma seħħewx, u minn dakinhar l-appellanta ma ressqet l-ebda applikazzjoni oħra, ħlief wara li għaddew tmien snin. Qalet ukoll li din l-ittra ma tiffurmax il-mertu ta' dan l-appell, u għalhekk ma kellux isir appell dwarha. L-appellata qalet li quddiem dawn iċ-ċirkostanzi ma kien hemm l-ebda aspettattiva leġittima konkreta b'patt legali jew b'deċiżjoni ġuridika, u li l-appellanta kellha biss tama li l-applikazzjoni tagħha tintlaqa'.

15. L-Awtorità appellata qalet li r-raba' aggravju tal-appellanta ma jinftiehemx, għaliex dan mhux mertu tad-deċiżjoni li ttieħdet mit-Tribunal, u fi kwalunkwe każ it-Tribunal għandu dritt jordna komunika lil min irid sabiex jinforma dwar fatti li jirriżultaw mis-sentenza tiegħu.

**<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>**

16 . Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellata. L-appellanta għamlet

applikazzjoni mal-Awtorità tal-Artijiet sabiex tixtri żewġ porzjonijiet art adjaċenti għar-residenza tagħha. L-appellata infurmat lill-appellanta li l-applikazzjoni tagħha ma tistax tiġi milqugħha għaliex iż-żewġ porzjonijiet art in kwistjoni jiffurmaw parti minn *tenements* mikrija lil terzi.

17. L-appellanta tgħid li hija ħassitha aggravata għaliex l-Awtorità tal-Artijiet naqset milli tikkonsidra li fuq l-art formanti parti mill-porzjon A fejn hija bniet ħajt diviżorju, ma tista' ssir l-ebda attività agrikola, u kien il-gabillott innifsu li indikalha l-linja ta' demarkazzjoni fejn kellha tiġi, u hi min-naħa tagħha bniet il-ħajt diviżorju fuq din il-linja. Qalet li meta hija akkwistat l-art li fuqha eventwalment bniet ir-residenza tagħha, il-porzjon art indikat bl-ittra A kien mimli qasab u kien fih sies għan-niżla, b'tali mod li din l-art ma setgħetx tinħadem għal skop agrikolu. Qalet li hija bniet il-ħajt fejn kien indikalha Carmelo Sant, li kien il-gabillott rikonoxxut dak iż-żmien, iżda l-Awtorità tal-Artijiet naqset milli tagħmel *site inspections* sabiex tistabbilixxi x'kien hemm fuq din l-art jew jekk setax kien hemm xi ftehim mal-gabillotti rikonoxxuti.

18. Il-Qorti tirrileva li mill-atti jirriżulta li fil-fatt kienu il-gabillotti rikonoxxuti, l-aħwa Sant, li ressqu ilment mal-Awtorità tal-Artijiet għaliex il-bini tal-ħajt diviżorju in kwistjoni kien wassal biex huma ġarrbu ħsara fir-raba' li kien jinħadem minnhom. Fi kwalunkwe każ, l-appellanta ma kellha l-ebda jedd li taqbad u tapproprja għaliha porzjon art billi tibni ħajt diviżorju bħala linja ta' demarkazzjoni mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sid tal-art. Il-fatt li kien hemm gabillott li indika l-linja bejn iż-żewġ proprjetajiet fejn kellha tiġi, m'hu tal-ebda konfort għall-appellanta, li naqset milli tivverifika dak li ntqal lilha ma' ma' sid l-art. Minflok issa l-appellanta qiegħda tilmenta għaliex l-uffiċjali tal-Awtorità appellata naqsu milli jagħmlu spezzjoni fuq l-art u rreġistraw l-art abbażi tal-

informazzjoni mogħtija lilhom mill-Kurja. Dan kien proprju dak li kellu jsir sabiex jiġi stabbilit l-estent ta' art li għaddiet għand il-Gvern ta' Malta mingħand l-awtoritajiet ekkleżjastiċi u li hija amministrata mill-Uffiċċju Konġunt. L-appellanta ma setgħetx taqbad u tibni ħajt diviżorju fuq art li ma kinitx inkluża fl-art li ġiet ittrasferita lilha mid-Dipartiment tal-Artijiet, abbażi ta' informazzjoni li ngħatat mill-gabillott tal-art, iżda kellha l-obbligu li tagħmel il-verifiki neċessarji ma' sid l-art. Dan l-appellanta ma jidhirx li għamlitu. Jekk il-gabillott kellu diffikultà biex jaħdem xi parti mir-raba' mqabbel lilu, dan kellu l-obbligu li jinforma lil sid l-art bis-sitwazzjoni, u mhux jidħol fi ftehim ma' ġara tiegħu, u bejniethom jiftiehmu dwar fejn kellha tiġi l-linja ta' demarkazzjoni bejn iż-żewġ proprjetajiet. Fi kwalunkwe każ, l-appellanta naqset milli tressaq provi li juru li kien hemm xi ħadd li ta l-kunsens tiegħu għat-trasferiment ta' din l-art favur tagħha, jew xi prova dwar dak li ġie miftiehem mal-gabillott preċedenti. Il-provi mressqa quddiem it-Tribunal juru li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanta, wieħed mill-aħwa Sant fil-fatt kien ressaq ilment dwar il-fatt li Anġlu Zahra kien bagħat lil xi ħadd bil-gaffa biex jagħmel xogħol fuq din l-art, u għalhekk ċertament li l-appellanta ma tistax tgħid li hi qiegħda tokkupa parti minn din l-art bil-kuntentizza tal-gabillott rikonoxxut, għaliex il-gabillott rikonoxxut fil-fatt ipprotesta dwar l-aġir tal-appellanta jew tal-persuni inkarigati minnha. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-ewwel aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

19. It-tieni aggravju tal-appellanta huwa dwar it-tieni porzjon art indikat bħala porzjon B, li dwaru l-appellanta tgħid li ngħatat kunsens mill-gabillotta rikonoxxuta sabiex l-art tiġi ttrasferita fuqha. L-appellanta tgħid li għalhekk ma tistax tifhem għal liema raġuni l-Awtorità appellata lilha infurmatha li din l-art

ma tistax tiġi akkwistata minnha għaliex tifforma parti minn art mikrija lil terzi, meta dawn l-istess terzi kienu saħansitra għamlu dikjarazzjoni ġuramentata fejn ikkonfermaw li huma m'għandhom l-ebda oġġezzjoni li din l-art tingħata lill-appellanta. Il-Qorti tirrileva li huwa fatt magħruf b'liema mod jista' jsir it-trasferiment ta' art pubblika, u l-Awtorità tal-Artijiet, legalment ma tistax tirrikonoxxi ftehim bejn żewġ individwi privati li jiftiehmu bejniethom dwar it-trasferiment ta' art pubblika. In-nuqqas ta' għarfien ta' dak li tgħid il-liġi mhuwiex skużanti jew raġuni għalfejn l-Awtorità appellata għandha taċċetta dak miftiehem bejn individwi privati bi ksur tal-liġi. Jekk Sue Ciantar Carter ma kinitx għadha interessata taħdem l-art imqabbla lilha, din kellha l-obbligu li tirrinunzja għall-qbiela ta' dak il-porzjon art billi tinforma b'dan lill-Awtorità tal-Artijiet bħala sid l-art, sabiex din tkun tista' tiddisponi minnha bil-mezzi li tagħtiha l-liġi. Sue Ciantar Carter ma kinitx is-sid tal-art, u għalhekk ma kinitx fil-libertà li tiddeċiedi dwar min għandu jikri jew jibda jokkupa l-art minflokha. L-appellanta ċertament li kienet taf li s-sid l-art in kwistjoni hija l-Awtorità tal-Artijiet, u għalhekk biex tirregolarizza l-okkupazzjoni tagħha tal-art, hija kellha tikseb l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet, is-sid tal-art. L-appellanta tilmenta mill-fatt li hija ma ġietx infurmata bil-*policies* jew bil-proċeduri adoperati mill-Awtorità tal-Artijiet, u tgħid li dan jindika li m'hemmx amministrazzjoni tajba min-naħa tal-Awtorità appellata. Din l-asserzjoni da parti tal-appellanta hija waħda fiergħa għall-aħħar, 'il għaliex l-Awtorità tal-Artijiet hija marbuta b'liġi li tirregola l-mod kif jista' jsir it-trasferiment ta' art pubblika, u n-nuqqas ta' għarfien ta' din il-liġi miċ-ċittadin privat m'għandux iwassal biex l-Awtorità appellata tippermetti l-ksur tal-istess liġi li tirregolaha.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

20. It-tielet aggravju tal-appellanta huwa dwar l-aspettattiva leġittima li hija tgħid li nħolqot fiha bl-ittra mibgħuta lilha fl-4 t'Awwissu, 2014 mill-Kummissarju tal-Artijiet, il-predeċessur tal-Awtorità appellata. Qalet li t-Tribunal eżorbita l-kompetenza tiegħu meta ddeċieda li hija ma kinitx osservat il-kundizzjonijiet imposti fuqha f'din l-ittra, u għalhekk it-Tribunal ma kellu jagħmel l-ebda riferiment għal dawn il-kundizzjonijiet fid-deċiżjoni tiegħu.

21. Il-Qorti tirrileva li l-ittra msemmija mill-appellanta, kienet tgħid ċar u tond li l-Kummissarju tal-Artijiet kien ikun dispost li jikkunsidra, u mhux neċessarjament jilqa', it-talbiet tagħha jekk hija tonora żewġ kundizzjonijiet partikolari li ssemmew f'din l-ittra, jiġifieri li l-appellanta tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji għall-aċċess liberu għan-nixxiegħa naturali li hemm fl-inħawi, kif ukoll li l-appellanta tibni mill-ġdid ġibjun li kien jifforma parti mill-art okkupata minnha. Mill-provi jirriżulta li kien hemm diskussjonijiet bejn il-partijiet proprju dwar dawn iż-żewġ kundizzjonijiet, iżda kien hemm reżistenza min-naħa tal-appellanta biex tosserva dawn il-kundizzjonijiet. It-test tal-ittra huwa ċar, u kuntrarjament għal dak li qiegħda tallega l-appellanta, ma kien hemm l-ebda wegħda mill-Kummissarju tal-Artijiet li kien ser toħroġ sejħa għall-offerti għat-trasferiment tal-art, imma l-appellanta ntalbet tosserva żewġ kundizzjonijiet partikolari qabel ma l-Kummissarju tal-Artijiet jikkunsidra li joħroġ is-sejħa għall-offerti mitluba. L-appellanta donnha tinsa wkoll li anki jekk tinħareġ sejħa għall-offerti għat-trasferiment ta' art pubblika, hija m'għandha l-ebda garanzija li l-aġġudikazzjoni ser issir favur tagħha, jew li hija ser tkun tista' tonora l-obbligi

li tali sejħa għall-offerti tista' tkun suġġetta għalihom. Għaldaqstant il-Qorti ma tistax taċċetta l-argument tal-appellanta li nħolqot fiha xi aspettattiva leġittima bl-ittra tal-4 t'Awwissu, 2014, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tal-appellanta mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

22. Ir-raba' aggravju tal-appellanta huwa dwar l-ordni mogħtija fis-sentenza appellata, li din għandha tiġi notifikata lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet. Dan il-Bord tal-Gvernaturi huwa l-organu fi ħdan l-istess awtorità li jieħu id-deċiżjonijiet strateġiċi dwar it-trasferiment ta' art pubblika amministrata minnha. Għalhekk huwa loġiku u raġonevoli li dan il-Bord jinżamm infurmat b'deċiżjonijiet ta' dawn il-Qrati li jinċidu direttament fuq l-operat tal-Awtorità. Għal dawn ir-raġunijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

**<u>Decide</u>**

**Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**