MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 104/2023 LM

Karl Falzon (K.I. nru. 369576M) u Nadia Falzon (K.I. nru. 312077M)
('l-appellanti')

vs.

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

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Karl Falzon (K.I. nru. 369576M)** u **Nadia Falzon (K.I. nru. 312077M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fil-5 ta' Marzu, 2024 [hawnhekk 'is-sentenza appellata'],

li ddeċieda t-talbiet tagħhom kontra l-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’], kif ġej:

> *“Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u jilqa’ r-risposta tal-Awtorità intimata.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.”*

Fatti

2. Permezz tar-rikors ippreżentat minnhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li huma kienu qegħdin jintavolaw appell *ai termini* tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta’ Malta, wara deċiżjoni li ttieħdet mill-Awtorità intimata fl-10 t’Awwissu, 2023, liema deċiżjoni ġiet notifikata lilhom fid-19 t’Awwissu, 2023.

3. Ir-rikorrenti spjegaw li oriġinarjament permezz ta’ applikazzjoni tat-30 ta’ Ġunju, 2016, huma kienu talbu lill-Awtorità intimata tikkonċedilhom b’titolu ta’ piena proprjetà jew b’kull titolu ieħor, porzjon art imsejjħa ‘l-għalqa ta’ Bellu’ jew ‘tal-Lewża’, fil-limiti tas-Siġġiewi, liema għalqa fiha kejl ta’ tliet mija u ħamsa u għoxrin metru kwadru (325 m^2), li tinsab biswit proprjetà tagħhom, ossija l-*farmhouse* bl-isem ‘Id-Dar tal-Garigor’, Triq Wied tal-Lewża, is-Siġġiewi. Ir-rikorrenti qalu li huma ġew mgħarrfa li l-applikazzjoni tagħhom ġiet miċħuda u dan għaliex il-Bord tal-Gvernaturi tal-intimata iddeċieda li dan jista’ jippreġudika d-drittijiet ta’ terzi. Qalu li din id-deċiżjoni ġiet ikkomunikata lilhom permezz ta’ ittra tal-5 ta’ Diċembru, 2018, li tirreferi għal *“Request for disposal by title of temporary emphyteusis”.* Qalu li huma ħassew li din kienet deċiżjoni żbaljata u

għalhekk intavolaw appell quddiem it-Tribunal, fejn talbuh iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-intimata għaliex din l-art kienet tinħadem minn ċerta Rose Schembri li mietet fis-27 ta' Ġunju, 2016, u mietet xebba u *improle*. L-appellanti qalu wkoll li l-art kienet abbandunata u ma kienitx qiegħda tinħadem regolarment. It-Tribunal dakinhar iddeċieda li ma seta' jsib xejn x'jiċċensura fid-deċiżjoni tal-intimata, u qal ukoll li l-intimata kellha tiddeċiedi dwar it-talba li kellha minn ċerta Marianna Schembri fir-rigward tal-istess art. Ir-rikorrenti qalu li huma appellaw minn din id-deċiżjoni quddiem il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), liema Qorti ddeċidiet li d-deċiżjoni tat-Tribunal għandha tiġi mħassra, bħal ma għandha titħassar id-deċiżjoni li kienet ittieħdet mill-Awtorità tal-Artijiet, u li l-atti għandhom jiġu rinvijati lura quddiem l-Awtorità tal-Artijiet sabiex din tagħti deċiżjoni skont il-liġi.

4. Ir-rikorrenti qalu li minkejja li għaddew erba' snin minn dan kollu u minkejja ċ-ċanfira tal-Qorti tal-Appell lill-intimata, huma baqgħu qatt ma rċevew risposta jew *feedback* dwar it-talbiet tagħhom. Qalu li kien biss f'laqgħa li huma għamlu wara *Freedom of Information Request* li għamlu fil-25 ta' Lulju, 2023, li huma ġew infurmati informalment li fuq l-art in kwistjoni ġew rikonoxxuti terzi persuni, iżda l-identità ta' dawn il-persuni, u r-raġuni li wasslet għar-rikonoxximent tagħhom, ma setgħetx tingħatalhom. Qalu li huma ma kienux infurmati lanqas dwar meta dan ir-rikoxximent ġie komunikat lit-terzi in kwistjoni. Ir-rikorrenti qalu li l-ittra ta' rifjut mibgħuta lilhom mill-Awtorità tal-Artijiet, tagħmel riferiment għal bini li huma kellhom jagħmlu ta' struttura li tikkonsisti fi kċina. Qalu li din id-deċiżjoni hija waħda kompletament żbaljata u mhijiex relatat mat-talba tagħhom, jiġifieri li l-art tingħata lilhom bi kwalunkwe

titolu. Qalu wkoll li l-iskop u l-użu li huma fi ħsiebhom jagħmlu minn din l-art hu korrispettiv u dipendenti għat-titolu li bih kienu ser jakkwistaw din l-art, u għalhekk id-deċiżjoni li ħadet l-intimata fil-konfront tagħhom hija kompletament żbaljata fil-fatt u fid-dritt. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma kellhom interess li jiġu infurmati dwar ir-rikonoxximent li nħareġ favur terzi persuni, u li kien jittratta l-art mertu tal-applikazzjoni tagħhom. Ir-rikorrenti qalu li huma baqgħu ma ġewx infurmati bl-identità tat-terzi li ġew rikonoxxuti fuq din l-art, wara erba' snin fil-limbu. Qalu li ladarba huma wkoll applikanti għal titolu fuq l-art, għandhom kull dritt ikunu jafu min huma l-persuni li ġew rikonoxxuti fuqha, u huma kellhom jiġu infurmati b'dan minn ferm qabel ma għamlu l-*Freedom of Information Request* tagħhom. Qalu li din is-sitwazzjoni ippreġudikat id-drittijiet tagħhom li jiġu infurmati fil-pront meta ttieħdet id-deċiżjoni favur terzi, u dan għaliex ma setgħux jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom quddiem dik id-deċiżjoni. Qalu li minħabba dan in-nuqqas, huma qegħdin jitolbu lit-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tal-10 t'Awwissu, 2023, u jannulla r-rikonoxximent maħruġ favur it-terzi injoti, għaliex din id-deċiżjoni ppreġudikat id-drittijiet tagħhom. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma jaħsbu li l-persuna li ġiet rikonoxxuta fuq din l-art hija ċerta Marianna Schembri, u dan minkejja li l-Awtorità tal-Artijiet naqset milli telabora dwar dan. Ir-rikorrenti qalu li l-art in kwistjoni mhijiex tinħadem, u tinsab fi stat ta' abbandun totali. Qalu li f'każ li huwa minnu li l-persuna li ġiet effettivament rikonoxxuta fuq l-art hija Marianna Schembri, din id-deċiżjoni hija waħda kompletament żbaljata u msejsa fuq interpretazzjoni ħażina tal-liġi applikabbli.

5. Fir-risposta tagħha l-intimata eċċepiet li r-raġuni għalfejn ċaħdet it-talba tar-rikorrenti, kienet għaliex jeżistu drittijiet ta' qbiela fuq l-art in kwistjoni favur terzi. Spjegat li l-ittra li r-rikorrenti bagħtu fit-30 ta' Ġunju, 2016, intbagħtet minnhom tliet ijiem biss wara l-mewt ta' Rosaria Schembri, fejn qalu li l-għalqa kienet ilha ma tiġi kkultivata, u fiha hemm kamra abbandunata u li tħalliet fi stat perikoluż. Fl-ittra tagħhom, ir-rikorrenti qalu wkoll li huma kienu interessati jakkwistaw din l-art taħt kwalsiasi titolu, u huma kienu disposti wkoll li jakkwistaw l-art kollha jew dik il-parti li tinsab biswit ir-residenza tagħhom. L-intimata qalet li l-interess espress mir-rikorrenti, kien marbut mal-fatt li huma għandhom ir-residenza tagħhom fuq l-art biswit, u fil-fatt huma kienu anki ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar fejn talbu li tiġi estiża l-*farmhouse* li tinsab fuq l-art privata. L-intimata qalet li l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar inħareġ mingħajr ma ngħata l-kunsens tas-sid, l-Awtorità tal-Artijiet, u lanqas ma ngħata l-kunsens tal-persuna li kienet qiegħda tokkupa din l-art tal-Gvern, iġifieri l-gabillotta li kienet rikonoxxuta dak iż-żmien. L-intimata żiedet tgħid li tul is-snin Rosaria Schembri kienet ressqet diversi oġġezzjonijiet għal dan il-permess, u żiedet tgħid li l-konfini tal-art li fuqha nħareġ l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, jiffurmaw parti integrali mill-art in kwistjoni, u huwa għalhekk li t-talba tar-rikorrenti ġiet miċħuda. L-intimata qalet ukoll li mhux minnu li r-rikorrenti m'għandhomx intenzjoni li jibnu kċina fuq l-art suġġetta għall-kirja agrikola, u fl-ittra tal-10 t'Awwissu, 2023 isir riferiment għall-bini ta' kċina ta' madwar 325 metri kwadri għaliex dik il-parti tal-*farmhouse* taqa' fuq l-art odjerna. Qalet li dan ma jaqax fil-parametri tad-definizzjoni ta' skop agrikolu kif definit mil-Liġi Sussidjarja 573.06, u huwa ċar li l-iskop tar-rikorrenti huwa li huma jakkwistaw titolu fuq il-kċina li bnew mingħajr il-kunsens tal-Awtorità tal-

Artijiet. L-intimata żiedet tgħid li fil-file rispettiv tal-art in kwistjoni, ma nstabet l-ebda minuta jew referenza għal-laqgħa li jsemmu r-rikorrenti, u għalhekk huma għandhom iġibu provi dwar l-istess laqgħa. Qalet ukoll li r-rikorrenti m'għamlu l-ebda applikazzjoni mal-Awtorità tal-Artijiet, iżda saret biss talba permezz tal-ittra tat-30 ta' Ġunju, 2016, u qalet li d-drittijiet li jippretendu li għandhom ir-rikorrenti fuq din l-art jew dwar il-fatt li huma kellhom ikunu infurmati dwar xi deċiżjoni jew rikonoxximenti li saru jew li setgħu saru favur terzi, huma asserzjonijiet kompletament fittizji, u m'hemmx lok għad-drittijiet li r-rikorrenti qegħdin jippretendu li għandhom. Qalet li filwaqt li r-rikorrenti għandhom dritt jappellaw mid-deċiżjoni tal-10 t'Awwissu, 2023, huma m'għandhom l-ebda dritt ulterjuri jappellaw minn deċiżjonijiet oħra tagħha li ma jikkonċernawx lilhom. L-intimata qalet li mhuwiex minnu li r-rikorrenti jinsabu f'limbu dwar din l-art, kif jirriżulta anki mill-proċeduri preċedenti fejn l-intimata kienet tat spjegazzjoni ċara dwar lil min hija mikrija l-art in kwistjoni, u dwar il-fatti li jiċċirkondawha, u għalhekk għandu jirriżulta li hija dejjem imxiet b'mod trasparenti. Qalet li l-kuntratt t'akkwist fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion tal-15 ta' Frar, 2016, li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw il-*farmhouse* tagħhom, kien jispeċifika li mill-Punent il-*farmhouse* tikkonfina ma' art proprjetà tal-Gvern, u li din l-art hi mqabbla lil terzi, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li ma kienux konsapevoli dwar l-istat tal-art biswit il-*farmhouse* akkwistata minnhom. L-intimata qalet li fiċ-ċirkostanzi odjerni jirriżulta li r-rikorrenti qegħdin jittentaw jirregolaw l-illegalitajiet tagħhom, li jinkludu l-bini ta' kċina fuq art pubblika li kienet diġà mikrija lil terzi b'titolu ta' kirja agrikola, u l-bini u l-estensjoni tal-*farmhouse* ma jissodisfawx l-iskop agrikolu. Żiedet tgħid li dan qed jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt li r-rikorrenti ma

kisbux il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jagħmlu dan l-iżvilupp fuq art pubblika. Qalet li l-fatt li r-rikorrenti urew interess li jakkwistaw xi forma ta' titolu fuq l-art in kwistjoni, ma jfissirx li huma għandhom xi dritt sagrosant fuq din l-art, anke jekk huma għandhom ir-residenza biswit tagħha. Qalet li s-sempliċi fatt li għamlu talba sabiex jingħataw titolu fuq art pubblika, ma jfissirx li huma akkwistaw xi tip ta' dritt favur tagħhom fir-rigward ta' dik l-art, u għalhekk ma jispettax lilhom li jiġu mgħarrfa b'kwalunkwe deċiżjoni li tista' tittieħed jew li setgħet ittieħdet dwar l-istess art. L-intimata qalet li l-fatt li awtorità pubblika oħra tat xi forma ta' permess fuq din l-art, ma jfissirx li hija tat xi aspettattiva leġittima lir-rikorrenti. L-intimata qalet li hija għandha l-obbligu li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod sabiex isir l-aħjar użu minnha, u hija għandha obbligu tieħu ħsieb din l-art bħala *bonus paterfamilias.* Qalet li dan l-obbligu huwa wkoll naxxenti mill-artikolu 7 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd jintavolaw appell minn deċiżjoni li ma tikkonċernax lilhom, u li ma ġietx ikkomunikata lilhom. B'riferiment għat-tielet aggravju tar-rikorrenti, l-intimata qalet li bħala *bonus paterfamilias* hija għandha l-obbligu li tassigura li l-użu tal-art pubblika jkun massimizzat, u dan ma jistax isir jekk hija tippermetti li art agrikola li fuqha hemm kirja agrikola, tingħata b'titolu ta' kera għal xi skop ieħor li jwassal biex art verġni tiġi rrovinata. Qalet li għalhekk għandu jirriżulta li hija aġixxiet b'mod korrett meta ċaħdet it-talba tar-rikorrenti, u dan anki għaliex l-art in kwistjoni kienet diġà mikrija lil terzi u dawn qegħdin jagħmlu użu minnha għal skop agrikolu. L-intimata qalet li hija kienet iffaċċjata b'diversi talbiet fuq din l-art u tul l-ipproċessar ta' dawn it-talbiet, hija dejjem imxiet proċeduralment u amministrattivament b'mod

korrett, u għarblet l-informazzjoni kollha li kellha għad-disposizzjoni tagħha, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza appellata, it-Tribunal iddeċieda billi ċaħad it-talba tar-rikorrenti, u laqa' r-risposta tal-intimata, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet kkomunikata lilhom permezz ta' ittra datata 10 ta' Awwissu, 2023 li permezz tagħha ġew mgħarrfa illi t-talba tagħhom sabiex jingħataw konċessjoni biex jibnu kċina fid-daqs ta' 325 metri kwadri fuq art pubblika kienet ġiet miċħuda peress li kienu jeżistu drittijiet ta' qbiela fuq l-istess art favur terzi. (Dokument A a fol. 7).

Illi permezz ta' digriet datat 2 ta' Ottubru, 2023, it-Tribunal laqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex il-proċess numru 98/2018 fl-ismijiet "Karl Falzon et vs Awtorità tal-Artijiet" deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Lulju, 2019 jiġi allegat mal-proċess odjern.

***Dr. Carina Nagiah**, uffiċjal tal-Awtorità intimata, xehdet illi f'Ġunju 2016 ir-rikorrenti talbu lill-Awtorità intimata sabiex jiġi konċess lilhom titolu fuq is-sit in kwistjoni, liema sit kien jifforma parti minn tenement ikbar imqabbel lil ċerta Rosaria Schembri. Sussegwentement, ċerta Marianna Schembri, oħt Rosaria Schembri, talbet li tiġi rikonoxxuta flok oħtha li ġiet nieqsa. It-talba tar-rikorrenti kienet ġiet rifjutata, il-konjugi Falzon appellaw din id-deċiżjoni u l-istess deċiżjoni ġiet revokata mill-Qorti tal-Apppell, fejn l-istess Qorti ddeċidiet li qabel it-talbiet tar-rikorrenti jiġu deċiżi, l-Awtorità kellha tevalwa t-talba ta' Marianna Schembri.*

Ix-xhud spjegat li l-Awtorità eventwalment approvat it-talba ta' Marianna Schembri u infurmat lir-rikorrenti bid-deċiżjoni appellata.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta s-segwenti, u ċioe:

1. Illi din l-art kienet oriġinarjament immobbli ekkleżjastika li għaddiet għand il-Gvern ta' Malta permezz ta' ftehim ratifikat fit-18 ta' Frar, 1998 (a fol. 171 tar-Rikors numru 98/18). Fl-imsemmija data l-kerrej kienet ċerta Rose Schembri;

2. *Fl-2015 ċertu George Galea ngħata permess ta' żvilupp (PA 232/13), minn dak iż-żmien l-Awtorità ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar,* to construct extension to existing farmhouse plus other additions and alterations, *liema addizzjoni kienet se ssir fuq l-art in kwistjoni mqabbla lil Rose Schembri (a fol. 152 tar-Rikors Numru 98/18);*

3. *Fis-17 ta' Novembru, 2015 Dr. Karol Aquilina, għan-nom ta' Rose Schembri, kiteb lid-Direttur Ġenerali tad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern illi l-klijenta tiegħu ma kienet qed tagħti l-ebda tip ta' kunsens biex isir xi żvilupp minn terzi fuq ir-raba' mqabbla lilha u talbet ukoll lid-Direttur sabiex jieħu dawk il-passi xierqa u opportuni biex jiġu mħarsa d-drittijiet tagħha u kif ukoll dawk tad-Dipartiment qua sid (a fol. 159 tar-Rikors Numru 98/18);*

4. *Fl-10 ta' Marzu, 2016 Rose Schembri u Marianne Schembri kitbu personalment lid-Direttur tad-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern fejn infurmawh li l-għalqa in kwistjoni kienet ilha iktar minn mitt sena għand il-familja tagħhom u għalhekk xtaqu li tibqa' għandhom b'xiri jew qbiela (a fol. 146 tar-Rikors Numru 98/18);*

5. *Fil-15 ta' Frar, 2016 ir-rikorrenti akkwistaw il-*farmhouse *magħrufa bħala 'Id-Dar tal-Garigor', Wied tal-Lewża, Siġġiewi (kuntratt t'akkwist esebit a fol. 93);*

6. *Fit-30 ta' Ġunju, 2016, ir-rikorrenti, permezz tal-konsulent tagħhom Dr. Matthew Brincat, kitbu lid-Direttur Ġenerali tad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern fejn infurmawh illi Rose Schembri kienet ġiet nieqsa fis-27 ta' Ġunju, 2016 u li kienu interessati jakkwistaw l-art li kienet imqabbla lilha b'titolu ta' piena proprjetà jew kull titolu ieħor (a fol. 129 tar-Rikors Numru 98/18);*

7. *Fis-7 ta' Diċembru, 2016 Dr. Karol Aquilina, għan-nom ta' Marianna Schembri, kiteb lid-Direttur Ġenerali tad-Dipartiment tal-Proprjetà tal-Gvern u infurmah illi Rose Schembri kienet ġiet nieqsa u li Marianna Schembri kienet l-unika eredi tagħha. Fl-istess ittra d-Direttur ġie infurmat illi l-qbiela tal-għalqa in kwistjoni kienet ġiet trasferita f'isem Marianna Schembri mingħand Rose Schembri fit-28 ta' Settembru, 1979 u għaldaqstant kienet qiegħda titlob lid-Direttur jirrikonoxxiha bħala l-kerrej (a fol. 117 tar-Rikors Numru 98/18);*

8. *Fis-17 ta' Marzu, 2017 intbagħtet ittra oħra minn Dr. Karol Aquilina lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità intimata peress li l-klijenta tiegħu baqgħet bla tweġiba (a fol. 116 tar-Rikors Numru 98/18);*

9. *Fil-11 t'Awwissu, 2017 inbagħtet reminder oħra da parti ta' Dr. Karol Aquilina (a fol. 109 tar-Rikors Numru 98/18);*

10. Fit-30 ta' Ottubru, 2017 sar application report *rigward it-talba tar-rikorrenti li tela' quddiem il-Bord tal-Gvernaturi għad-deċiżjoni tiegħu (a fol. 106 tar-Rikors Numru 98/18);*

11. Fis-6 ta' April, 2018 reġgħet intbagħtet reminder da parti ta' Dr. Karol Aquilina (a fol. 108 tar-Rikors Numru 98/18);

12. Fil-laqgħa tal-Bord tad-29 ta' Meju, 2018 it-talba tar-rikorrenti tħalliet pendenti sakemm tinġabar aktar informazzjoni (a fol. 105 tar-Rikorrs Numru 98/18);

13. Fil-laqgħa tas-16 t'Awwissu, 2018 il-Bord ra li l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità intimata kien qiegħed jirrakkomanda li t-talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa, però peress li membru tal-Bord kien talab li l-każ jiġi diskuss f'laqgħa plenarja, id-deċiżjoni tħalliet għall-għada 17 ta' Awwissu, 2018 (a fol. 101 tar-Rikors Numru 98/18);

14. Fil-laqgħa tas-17 t'Awwissu, 2018 il-Bord ħa d-deċiżjoni illi peress li t-talba tista' tippreġudika d-drittijiet ta' terzi għandha tiġi miċħuda f'dan l-istadju. In oltre l-Bord ordna lill-amministrazzjoni teżamina l-ittra datata 7 ta' Diċembru, 2016 u tagħmel kull rakkomandazzjoni li jidhrilha opportuna (a fol. 100 tar-Rikors Numru 98/18);

15. Permezz ta' appell ippreżentat fl-24 ta' Settembru, 2018, ir-rikorrenti appellaw din id-deċiżjoni;

16. Permezz ta' sentenza datata 5 ta' Lulju, 2019 il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) ħassret u rrevokat id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata u rrinvijat l-atti lura lill-Awtorità sabiex it-talba tar-rikorrenti tiġi deċiża skont il-liġi in linja ma' dak enunċjat fl-istess deċiżjoni;

17. Fl-24 t'Awwissu, 2022, l-Awtorità intimata rrikonoxxiet lil Marianna Schembri fil-qbiela tar-raba' in kwistjoni (Dokument D a fol. 70);

18. Fit-18 ta' Awwissu, 2023, il-Bord tal-Gvernaturi, iddeċieda li peress li hemm inkwilin rikonoxxut, u peress li jekk tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti jistgħu jiġu preġudikati d-drittijiet tal-istess inkwilin, ma setax jilqa' t-talba tar-rikorrenti (Dokument B a fol. 64).

Ir-rikorrent Karl Falzon spjega illi hu u martu kienu xtraw proprjetà ġewwa s-Siġġiewi b'permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar biex tinbena kċina fuq art tal-Gvern li però dak iż-żmien l-istess art kienet imqabbla għand ċerta Rose Schembri. Jispjega illi malli saru jafu li l-imsemmija Rose Schembri ġiet nieqsa huma għamlu talba biex din l-art tingħata lilhom b'xi titolu.

Huwa għamel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fir-rikors Numru 98/18 deċiża fil-5 ta' Lulju, 2019 fejn f'liema deċiżjoni ġie rilevat illi "iż-żewġ każijiet (fn. 1 *u ċioe t-talba ta' Marianna Schembri biex il-qbiela ddur fuqha u t-talba tar-rikorrenti)* jiddependu fuq deċiżjoni tal-istess Awtorità għalhekk il-loġika kienet tiddetta li dawn jimxu pari passu ...". *Spjega li wara din id-deċiżjoni, l-Awtorità ma nfurmathom b'ebda deċiżjoni ulterjuri, sakemm irċevew id-deċiżjoni impunjata, u dan minkejja li kienu ta' spiss jistaqsu dwar it-talba tagħhom mal-Awtorità intimata. Kien biss fil-25 ta' Lulju, 2023 li saru jafu informalment u verbalment li sar ir-rikonoxximent ta' terzi fuq l-art in kwistjoni. Għalhekk huma talbu li jkollhom deċiżjoni bil-miktub fir-rigward tat-talba tagħhom. Spjega wkoll li mill-2016 l-istess art qatt ma nħadmet għal skop agrikolu iżda kien jitkabbar biss qamħ darba fis-sena, u li din l-attività tmur kontra d-definizzjoni ta' "art agrikola" misjuba fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06.*

*Fil-mori ta' din il-kawża xehed ukoll il-***Perit Joe Scalpello,** *Membru tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata, li spjega li l-proċedura adoperata biex sar ir-rikonoxximent ta' Marianna Schembri. Xehed ukoll il-***Perit Ian Cutajar** *li spjega li kien ġie inkarigat mill-ante causa tar-rikorrenti sabiex japplika għall-permess biex jagħmel tibdil f'korp ta' bini mal-Awtorità tal-Ippjanar, liema permess kien jinkludi s-sit in kwistjoni. Hwua spjega li dan it-tibdil kien essenzjalment il-bini ta' kċina ta' tletin punt ħamsa metri kwadri (30.5m²) fuq is-sit in kwistjoni u sabiex l-area ta' biswit il-kċina jkunu jistgħu jinfetħu twieqi fuqha. Spjega li fiż-żmien li saret din l-applikazzjoni, il-proċedura kienet li ladarba l-art ma kinitx tal-applikant, allura kellha ssir notifika lis-sid, f'dan il-każ lid-Dipartiment tal-Artijiet. Il-Perit Cutajar stqarr illi din il-proċedura ġiet segwita u li sa fejn jaf hu d-Dipartiment tal-Artijiet ma kienx oġġezzjona.*

*Spjega wkoll illi eventwalment ħareġ il-permess, liema permess dejjem joħroġ "*saving third party rights".

Ikkunsidra:

*Illi permezz tal-***ewwel aggravju***, ir-rikorrenti jirrilevaw illi l-applikazzjoni tagħhom ma kinitx biex jibnu kċina iżda biex jakkwistaw is-sit in kwistjoni taħt titolu ta' piena proprjetà u/jew taħt kull titolu ieħor. Għalhekk huma jsostnu li d-deċiżjoni appellata hija totalment żbaljata.*

Illi minn eżami tad-deċiżjoni appellata jirriżulta illi s-suġġett tal-ittra mibgħuta lir-rikorrenti fl-10 t'Awwissu, 2023 huwa **"It-talba tagħkom sabiex tingħataw konċessjoni illi tibnu kċina d-daqs ta' 325 metri kwadri, fuq proprjetà tal-Awtorità".**

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi dan mhux il-każ, u dana għaliex il-kċina prospettata u li dwarha jeżisti permess ta' żvilupp hija ta' tletin punt ħames metri kwadri (30.5m²).

Mill-pjanta esebita mill-Awtorità intimata a fol. 91, liema pjanta hija l-istess waħda li dwarha ħareġ il-permess da parti tal-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta li l-kumplament se jinżamm bħala green area *u li jista' jservi bħala dawl u arja għall-kċina msemmija.*

Illi għalhekk ir-rikorrenti għandhom raġun jgħidu li r-referenza għal kċina ta' 325 metri kwadri hija fattwalment żbaljata. Illi madanakollu, minkejja dan l-iżball fattwali, ma jirriżultax illi l-Awtorità intimata ħadet id-deċiżjoni tagħha abbażi tal-metraġġ tal-bini propost, iżda abbażi ta' kunsiderazzjoni oħra, u ċioe li l-istess sit kien imqabbel lil terzi. Illi għalhekk, filwaqt li fattwalment hemm żball fid-deskrizzjoni ta' dak mitlub mir-rikorrent, legalment id-deċiżjoni xorta hija waħda msejsa fuq kunsiderazzjonijiet legali irrispettivament min-natura ta' dak li kellhom ħsieb li jagħmlu r-rikorrenti fis-sit in kwistjoni. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

*Illi permezz tat-**tieni aggravju**, ir-rikorrenti sostnew illi huma kellhom l-interess li jiġu infurmati dwar ir-rikonoxximent li nħareġ favur terzi rigward l-istess art. Huma rrilevaw li n-nuqqas ta' informazzjoni dwar ir-rikonoxximent ippreġudikat id-drittijiet tagħhom, fosthom id-dritt ta' appell minn dik id-deċiżjoni. Għalhekk huma talbu lil dan it-Tribunal jannulla r-rikonoxximent maħruġ favur terzi.*

Illi t-Tribunal jifhem illi permezz ta' dan l-aggravju, ir-rikorrenti qegħdin jappellaw minn deċiżjoni mogħtija fil-konfront ta' terzi, liema terzi ma humiex parti f'dawn il-proċeduri, u fil-fehma tat-Tribunal lanqas jistgħu jkunu.

*Illi permezz ta' artikolu 57(1) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, il-leġislatur ta dritt ta' appell lil persuni li jħossuhom aggravati minn xi **<u>deċiżjoni</u>** tal-Awtorità jew minn xi **<u>att amministrattiv</u>** jew xi **<u>pieni</u>** oħra imposti fuq l-istess persuni. Però dawn l-oġġezzjonijiet dejjem iridu jsiru mill-persuna li fil-konfront tagħha tkun ittieħdet **id-deċiżjoni**, sar l-**att amministrattiv** jew ġiet inflitta **xi piena**. Illi fil-fehma tat-Tribunal, persuni li jħossuhom aggravati minn xi deċiżjoni jew xi att amministrattiv ta' awtorità pubblika fil-konfront ta' terzi għandhom dritt jagħmlu azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju, dejjem jekk jintwera li għandhom interess leġittimu biex jipproċedu b'tali azzjoni. Kif inhu risaput azzjoni għal stħarriġ ġudizzjarju tista' tiġi intavolata fil-qrati ordinarji mentri dan it-Tribunal huwa wieħed speċjali b'kompetenza limitata sabiex **<u>jirrevedi deċiżjonijiet jew atti amministrattivi meħuda fil-konfront ta' persuni li jiġu notifikati b'deċiżjoni jew att amministrattiv fil-konfront tagħhom</u>**.*

Illi dan il-ħsieb isib konfort fl-istess dispożizzjoni tal-liġi li tagħti dritt ta' reviżjoni lil kull min iħossu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata. Di fatti l-proviso ta' Artikolu 57(1) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar l-Awtorità tal-Artijiet) jgħid is-segwenti:

"(1) It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mwaqqaf bl-artikolu 5 tal-Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva għandu jkun kompetenti biex jisma' u jiddetermina:

(a) **l-oġġezzjonijiet** magħmula minn kull persuna aggravata b'xi deċiżjoni tal-Awtorità; u
(b) l-**oġġezzjonijiet** magħmula minn kull persuna aggravata minn xi att amministrattiv jew xi pieni oħra imposti fuq dik il-persuna mill-Awtorità:

Iżda wkoll, sakemm ma jkunx preskritt mil-liġi, oġġezzjoni magħmula skont dan is-subartikolu lit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva għandha tiġi ppreżentata fi żmien għoxrin ġurnata minn meta dik il-persuna tirċievi d-deċiżjoni tal-Awtorità."
(*fn. 2 Enfasi tat-Tribunal)*

Illi minn dan il-proviso joħroġ ċar illi l-leġislatur ma għamel ebda distinzjoni meta tkellem dwar oġġezzjoni magħmula minn persuna aggravata b'deċiżjoni u persuna aggravata minn xi att amministrattiv jew xi piena oħra imposta fuqha. Li kieku kien mod ieħor kien jagħmel distinzjoni dwar it-terminu tal-appell dwar oġġezzjonijiet ai termini tas-subinċiż (a) u dawk ai termini tas-subinċiż (b). Iżda huwa ċar li kemm l-oġġezzjonijiet ai termini tas-subinċiż (a) u kemm dawk ai termini tas-subinċiż (b) iridu jiġu magħmula fi żmien għoxrin ġurnata minn meta l-persuna aggravata tirċievi d-deċiżjoni. Dan ifisser li persuna li ma tistax tappella minn deċiżjoni mogħtija fil-konfront ta' terz, u dana għaliex hija ma tkun irċeviet ebda deċiżjoni.

Illi l-fehma ta' dan it-Tribunal hija wkoll imsaħħa min-nota mniżżla fil-marġini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta li taqra "Dritt ta' appell". *Illi dak li essenzjalment huwa kompetenti li jisma' dan it-Tribunal huma* "appelli" *minn xi att amministrattiv u mhux li jagħmel **stħarriġ ġudizzjarju** skont l-artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu baqa' in vigore nonostante l-promulgazzjoni tal-Kap. 490 tal-Liġijiet ta' Malta. Dana għaliex il-leġislatur ħass li t-Tribunal m'għandux ikollu l-kompetenza wiesgħa ta' stħarriġ ġudizzjarju li għandhom il-Qrati ordinarji u għalhekk, taħt kull liġi speċjali li tagħti kompetenza lil dan it-Tribunal, wieħed isib elenkati l-istanzi u l-metodu kif wieħed jista' jappella quddiem dan it-Tribunal. Għalhekk mhumiex ammissibbli appelli quddiem dan it-Tribunal minn terzi li ma jkunux il-persuna suġġett tad-deċiżjoni appellata. Għal dawn it-terzi però jibqa' d-dritt li jintavolaw il-proċeduri opportuni quddiem il-qrati ordinarji.*

Illi abbażi tal-istess linja ta' ħsieb, fil-passat it-Tribunal kellu numru ta' okkażjonijiet fejn ċaħad rikors minn terzi sabiex jintervjenu f'appelli intavolati quddiemu minn persuni aggravati b'deċiżjonijiet ta' awtoritajiet pubbliċi. (fn. 3 Ara digriet mogħti minn dan it-Tribunal datat 29 ta' Ottubru, 2018 fir-rikors Numru 71/18 fl-ismijiet S.

Camilleri Caterers Limited vs l-Awtorità tal-Artijiet). Terzi li jkunu tal-fehma li d-deċiżjoni meħuda fil-konfront ta' xi persuna oħra tkun ippreġudikatilhom id-drittijiet tagħhom, għandhom rimedji oħra quddiem il-Qrati ordinarji iżda mhux quddiem dan it-Tribunal.

Illi għalhekk, ir-rimedju mogħti permezz tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta ma huwiex disponibbli għal kwalunkwe persuna li tħossha "aggravata" *b'xi att tal-Awtorità intimata li sar fil-konfront ta' terzi. Persuna li ma tkunx direttament is-suġġett tad-deċiżjoni jew att amministrattiv jista' jkollu rimedju ieħor, però mhux quddiem dan it-Tribunal li l-kompetenza tiegħu hija waħda ferm limitata u ċirkoskritta bit-termini tal-artikolu 5 tal-Kap. 490 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 57(1) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jiċħad dan l-aggravju.

Illi permezz tat-tielet aggravju, ir-rikorrenti sostnew li r-rikonoxximent favur terzi kien wieħed żbaljat stante li saret interpretazzjoni ħażina tal-liġi.

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju, it-Tribunal jagħmel referenza għar-raġunament magħmul minnu fir-rigward tal-aggravju preċedenti. Illi quddiem dan it-Tribunal ma jistgħux isiru appelli dwar deċiżjonijiet li jkunu ngħataw fil-konfront ta' terzi. Dan mhux il-forum kompetenti biex jisma' tali aggravji. Illi għalhekk, a skans ta' ripetizzjoni ta' dak li ntqal hawn fuq, dan l-aggravju qiegħed jiġi wkoll miċħud.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal josserva illi għalkemm ir-rikorrenti qatt ma xehdu dwar l-estent tal-art akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt ta' akkwist datat 15 ta' Frar, 2016, minn eżami tal-istess kuntratt jirriżulta illi huma akkwistaw ukoll biċċa raba' tal-kejl ta' ċirka tlett elef u sitt mitt metru kwadru (3,600m^2), liema raba' hija adjaċenti għar-residenza tagħhom. Din l-art agrikola qiegħda reġistrata mal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali, u dan kif jirriżulta mid-dokument esebit mir-rikorrent a fol. 134. Illi t-Tribunal għalhekk iqis li huwa inġust li r-rikorrenti qegħdin jitolbu li jingħataw biċċa art agrikola u pubblika biex jagħmlu żvilupp fuqha meta huma fil-pussess ta' biċċa art agrikola mdaqqsa li tista' takkomoda l-pjanijiet tagħhom, jekk naturalment tkun munita bil-permessi tal-iżvilupp neċessarji.

Illi għaldaqstant it-Tribunal ma huwiex tal-fehma illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa."

L-Appell

6. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-appellanti fil-25 ta' Marzu, 2024, huma talbu lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u tgħaddi sabiex tilqa' t-talba tagħhom ħalli d-deċiżjoni tal-appellata tal-10 t'Awwissu, 2023 tiġi annullata u mħassra, u tordna lill-istess appellata tagħti l-kunsens tagħha sabiex l-art tal-kejl ta' 325 metri kwadri tiġi konċessa lilhom b'titolu ta' proprjetà.

7. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati għaliex id-deċiżjoni tal-appellata permezz tal-ittra tal-10 ta' Awwissu, 2023, kif konfermata fis-sentenza appellata, hija kompletament żbaljata, u barra minn hekk, il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar skont il-liġi m'għandux jiġi skartat.

8. L-appellanti qalu li d-deċiżjoni kkomunikata lilhom fl-10 t'Awwissu, 2023, tikkonċerna "*it-talba tagħkom sabiex tingħataw konċessjoni li tibnu kċina d-daqs ta' 325 metri kwadri, fuq proprjetà tal-Awtorità.*" Qalu li huma qatt m'għamlu talba speċifika sabiex jibnu kċina, u l-applikazzjoni tagħhom kienet u għadha waħda miftuħa. Qalu li t-talba tagħhom kienet sabiex art tal-kejl ta' 325 metri kwadri tiġi konċessa lilhom bi kwalunkwe titolu, u dan għaliex mal-mewt tal-inkwilina oriġinali, Rose Schembri, li mietet xebba u mingħajr tfal, il-liġi ma tippermettix trasferiment lil membri tal-familja. L-appellanti qalu li bis-sentenza appellata, it-Tribunal skarta dan il-fatt kompletament, u dan għaliex tali konsiderazzjoni tikkonċerna deċiżjoni ta' rikonoxximent favur terz li t-Tribunal m'għandux kompetenza jiddeċiedi dwarha. L-appellanti qalu li l-validità u l-proċedura użata mill-appellata biex inħareġ ir-rikonoxximent favur oħt l-

inkwilina oriġinali Marianna Schembri, ser ikun il-mertu ta’ kawża għal stħarriġ ġudizzjarju li huma ser jintavolaw. Qalu wkoll li filwaqt li t-Tribunal irrikonoxxa li d-deskrizzjoni tad-deċiżjoni kienet ħażina, għaliex it-talba tagħhom biex jibnu kċina kienet limitata għal tletin (30) metru kwadru, filwaqt li l-metraġġ sħiħ tal-art huwa ta’ tliet mija u ħamsa u għoxrin (325) metri kwadri, imma d-deċiżjoni xorta waħda hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet legali, irrispettivament min-natura ta’ dak li kellhom ħsieb jagħmlu r-rikorrenti fis-sit in kwistjoni. L-appellanti qalu li huma qegħdin iqajmu dan l-aggravju għaliex huma ma jaqblux li t-Tribunal kellu jirribadixxi li m’għandux kompetenza sabiex iqis deċiżjoni dwar terzi, u bl-istess mod juża l-konsiderazzjoni li l-istess terzi huma rikonoxxuti fuq l-art, bl-assunzjoni li dik il-konsiderazzjoni legali kienet waħda korretta. Qalu li l-aggravju tagħhom mhuwiex limitat għad-deskrizzjoni tal-art jew tal-kċina u l-kejl rispettiv tagħha, iżda fuq il-fatt li huma qatt m’għamlu talba biex l-art tiġi konċessa lilhom la abbażi tal-permess li għandhom u lanqas sabiex jibnu kċina fuqha, imma b’kull titolu li l-appellata tqis li jkun opportun. Qalu li d-deċiżjoni kontenuta fl-ittra tal-10 t’Awwissu, 2023, u r-raġuni msemmija fiha, huma kompletament żbaljati, u għalhekk qegħdin jinterponu dan l-appell sabiex id-deċiżjoni tal-10 t’Awwissu, 2023 tiġi mħassra.

9. L-appellanti qalu wkoll li mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju, u minkejja li l-applikazzjoni tagħhom qatt ma kienet speċifikament intiża biex l-art tintuża għall-bini ta’ kċina, huma għandhom permess li huwa validu fil-liġi li nħareġ mill-awtoritajiet kompetenti ferm qabel ma għamlu t-talba tagħhom. Qalu li dan il-fatt ġie skartat kompletament fis-sentenza appellata. Qalu li għalkemm huwa minnu li l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar jinħareġ *saving*

third party rights, il-Perit inkarigat minnhom biex japplika għall-permess in kwistjoni, xehed li l-proċedura dak iż-żmien kienet tiddetta li d-Dipartiment tal-Artijiet kellu jagħti l-oġġezzjoni tiegħu għall-iżvilupp propost, u ladarba ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal dan, l-awtoritajiet kompetenti setgħu jipproċedu bil-ħruġ tal-permess relattiv. L-appellanti qalu li huma ppruvaw li l-appellata qatt ma oġġezzjonat għall-pjanijiet tagħhom, u għalhekk il-pożizzjoni tagħhom qiegħda tiġi ppreġudikati, u huma qegħdin jiġu mxekkla milli jużaw permess maħruġ validament, meta kemm huma kif ukoll l-applikanti oriġinali għamlu dak kollu mistenni minnhom, u ħarsu r-regolamenti u l-proċeduri kollha applikabbli dak iż-żmien.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

10. L-appellata wieġbet li dawn il-proċeduri nbdew wara li l-appellanti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tagħha tal-10 t'Awwissu, 2023, fejn hija ċaħdet it-talba tagħhom għal trasferiment ta' titolu favur tagħhom fuq l-art agrikola. Qalet li kien proprju għalhekk li l-appellanti resqu quddiem it-Tribunal u talbu li dan iħassar id-deċiżjoni tagħha. L-appellata tat riassunt tal-fatti li wasslu għal dan l-appell, u spjegat li kwalunkwe deċiżjoni oħra li setgħet ittieħdet fil-passat fir-rigward tal-art in kwistjoni, u li mhijiex dik li ttieħdet fl-10 t'Awwissu, 2023, mhijiex mertu ta' dan l-appell.

11. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellanti, l-appellata qalet li dan huwa msejjes fuq il-kontenut tad-deċiżjoni tagħha tal-10 t'Awwissu, 2023, fejn hija spjegat li hemm drittijiet favur terzi fuq l-art in kwistjoni. Qalet li l-appellanti rreferew ukoll għall-permess PA/232/12 li jikkonċerna l-bini ta' kċina fuq l-art in

kwistjoni, li hija art tal-Gvern u li hija mikrija lil terzi għal skop agrikolu. Qalet li huwa għalhekk li hija tissenjala li dan il-permess huwa parti kruċjali mit-talba tal-appellanti tat-30 ta' Ġunju, 2016, u għalhekk dan il-permess ma seta' jiġi skartat bl-ebda mod. Qalet ukoll li l-argument tal-appellanti li t-talba tagħhom mhijiex ibbażata fuq dan il-permess, ma tistax treġi, u dan għaliex kienu huma stess li rreferew għal dan il-permess fit-talba tagħhom, u saħansitra jibbażaw it-tieni aggravju ta' dan l-appell fuqu. Qalet li kien għalhekk li fl-ittra tagħha tal-10 t'Awwissu, 2023, hija għamlet riferiment għal dan il-permess, u qalet li l-indikazzjoni tal-metraġġ tirriżulta mill-permess innifsu, hekk kif fil-mori tal-proċeduri ġie stabbilit li dan ikopri art verġni ta' madwar tliet mija u ħamsa u għoxrin (325) metri kwadri, u li parti minn dak il-metraġġ ta' madwar tletin punt ħamsa (30.5) metri kwadri ser jintużaw sabiex tiġi żviluppata kċina. L-appellata qalet li din il-kjarifika qatt ma ġiet a konoxxenza tagħha, iżda saret biss tul il-proċeduri quddiem it-Tribunal waqt il-kontro-eżami tal-appellanti. L-appellata qalet li mix-xhieda tal-appellant, jirriżulta li dan kien konsapevoli li l-konfini tal-permess jaqgħu kollha fuq art tal-Gvern, u huwa kien jaf li l-art hija mikrija lil terzi għal skop agrikolu.

12. L-appellata qalet li huwa fatt magħruf li l-appellanti għamlu applikazzjoni miftuħa fejn talbu li jingħataw xi forma ta' titolu fuq l-art in kwistjoni, irrispettivament minn jekk dan ikunx ċens jew qbiela. Qalet li l-appellanti qatt m'għamlu talba ulterjuri jew applikazzjoni sabiex jiċċaraw din l-applikazzjoni tagħhom. Qalet li l-appellanti baqgħu jġebbdu l-interpretazzjoni tat-talba tagħhom li saret fl-2016, sabiex jippruvaw jakkwistaw din l-art b'kull mod possibbli u bi kwalunkwe titolu. Qalet li dan huwa fih innifsu prova ċara li l-

appellanti huma disposti li jakkwistaw kwalunkwe titolu fuq din l-art basta jissalvagwardjaw il-privatezza tagħhom fuq l-art biswit tagħha, fejn huma għandhom ir-residenza ordinarja tagħhom. L-appellata qalet ukoll li kwantu għall-fatt li l-permess li għandhom kien biss imsemmi l-aħħar paragrafu, fl-ebda stadju ma jista' jitqies li dan il-permess mhux relatat mal-art odjerna, għaliex il-permess huwa maħruġ fuq l-art in kwistjoni, u huwa kompletament relatat magħha. Qalet li kwalunkwe tentattiv min-naħa tal-appellanti li t-talba tagħhom u l-permess ċitat minnhom għandhom jiġu kkunsidrati b'mod separat daqs li kieku dawn ma jirrelatawx mal-istess art, għandha tiġi miċħuda. Qalet ukoll li dan huwa raġunament fallaċi u jservi biss biex ixekkel lill-Qorti fid-deċiżjoni tagħha. L- appellata qalet li t-talba tal-appellanti kienet waħda ġenerika, tant hu hekk li huma lanqas biss indikaw x'titolu qegħdin jippretendu li jingħataw fuq din l-art, u din hija prova ċara li l-motiv ewlieni għalfejn saret din it-talba hija li huma ttentaw jespandu r-residenza tagħhom fuq art pubblika. Qalet li għalhekk huma qegħdin jippretendu li għandhom xi dritt sagrosant fuq din l-art, liema pretensjoni ġejja mill-fatt li l-art biswit hija r-residenza ordinarja tagħhom. L-appellata qalet li l-appellanti imkien ma jsostnu d-dritt li jippretendu li għandhom fuq din l-art billi jikkwotaw ġurisprudenza tal-Qrati jew xi dispożizzjoni tal-liġi, u min-naħa l-oħra, tul l-ipproċessar tal-applikazzjoni ta' Marianna Schembri, hija imxiet fil-parametri tal-liġi *ai termini* tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06, li fir-regolament 9 tagħha jispeċifika x'jiġri f'każ li inkwilin jiġi nieqes. Kompliet tgħid li din id-disposizzjoni tal-liġi tipprovdi wkoll il-klassifika ta' preferenza li għandha tapplika f'każ li l-kerrej ma jkunx indika lil min għandha tiġi ttrasferita l-art.

13. L-appellata spjegat li kwalunkwe talba lill-Gvern ta' Malta għat-trasferiment tad-drittijiet fuq art agrikola, kellha ssir *ai termini* tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qabel ma ħolqot l-Awtorità tal-Artijiet. Bil-promulgazzjoni tal-Kap. 573 u tal-L.S. 573.06, kwalunke talba għal trasferiment ta' drittijiet fuq art agrikola proprjetà tal-Gvern għandha ssir *ai termini* ta' din il-liġi speċjali. Imma minn qari tat-talba tal-appellanti, jirriżulta li t-talba tagħhom ma sarix abbażi tal-ebda waħda minn dawn il-liġijiet. L-appellata kompliet tgħid li fl-ipproċessar tat-talbiet li kellha quddiemha, hija żammet quddiem għajnejha d-dettami ta' din il-liġi speċjali, u interpretat din il-liġi b'mod korrett u fit-totalità tagħha, filwaqt li aġixxiet ukoll bħala *bonus paterfamilias* skont l-obbligi imposti fuqha mill-Kap. 573. L-appellata qalet ukoll li huwa t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva li għandu l-kompetenza jisma' u jiddetermina kwalunkwe oġġezzjoni magħmula minn kull persuna li tħossha aggravata b'xi deċiżjoni tagħha u dan *ai termini* tal-artikolu 57 tal-Kap. 563. Qalet li t-Tribunal spjega li meta l-appellata kkunsidrat it-talba tal-appellanti, hija aġixxiet entro l-parametri tal-liġi, u ma bbażatx id-deċiżjoni tagħha fuq il-metraġġ fil-permess iċċitat mill-appellanti, imma sabet li hija kienet għamlet konsiderazzjonijiet legali irrispettivament min-natura tal-intenzjoni li għandhom l-appellanti. L-appellata qalet li dan għaliex l-appellanti m'għandhom l-ebda jedd fuq din l-art, qatt ma kienu rikonoxxuti fuq l-istess art, u qatt ma ħallsu xi tip ta' kera fuqha.

14. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellata qalet li dan l-aggravju jirrelata dwar il-permess PA/232/12, li kien maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar favur George Galea, li kien il-predeċessur tal-appellanti, li anki hu qatt ma kellu xi forma ta' titolu fuq din l-art. Qalet li dak iż-żmien, il-Perit Ian Cutajar

kien informa lill-Awtorità tal-Artijiet b'dan il-permess, imma huwa qatt ma rċieva xi oġġezzjoni lura jew xi forma ta' kunsens min-naħa tal-appellata. Qalet li l-kerrejja li dak iż-żmien kienet rikonoxxuta fuq l-art, Rosaria Schembri, kienet għamlet diversi oġġezzjonijiet għal dan il-permess, u għalhekk kwalunkwe permess li seta' nħareġ minn xi awtorità oħra bl-ebda mod ma jista' jitqies li jikkonċedi xi forma ta' titolu fuq l-art, hekk kif anke l-permess innifsu inħareġ *saving third party rights.* L-appellata qalet li minkejja li l-permess in kwistjoni kienu applikaw għalih is-Sinjuri Galea, dan ma jfissirx li huma għamlu dan b'mod korrett jew li huma akkwistaw xi forma ta' titolu fuq l-art, u ladarba s-Sinjuri Galea qatt ma kienu rikonoxxuti fuq l-art in kwistjoni, huma qatt ma kellhom titolu legali fuqha. Għalhekk l-appellanti qatt ma setgħu jakkwistaw dak li ta' qabilhom ma kellhomx, abbażi tal-massima legali *nemo dat quod non habet*. L-appellata qalet ukoll li l-kontenut ta' dan il-permess jirrelata mal-estensjoni ta' *farmhouse* li hija eżistenti fuq art biswit dik in mertu, u għalhekk hija qatt ma kienet f'pożizzjoni li tagħti l-kunsens tagħha għal dan l-iżvilupp, għaliex dan ikun ifisser li art verġni u li hija mikrija għal skop agrikolu, ser tkun qiegħda tiġi żviluppata u rrovinata. Qalet li għalhekk hija għandha obbligu li tamministra l-art pubblika bħala *bonus paterfamilias* u timmassimizza l-użu tagħha, u għalhekk hija qatt ma tista' tippermetti li art mikrija għal skop agrikolu tingħata lil terzi sabiex isir żvilupp strutturali u jirrovina l-iskop agrikolu li għalih hija mikrija din l-art.

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

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet

magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

L-Ewwel Aggravju: *[Id-deċiżjoni tal-10 t'Awwissu, 2023, kif konfermata fis-sentenza tat-Tribunal, hija kompletament żbaljata]*

16. L-appellanti jgħidu li fid-deċiżjoni meħuda fl-10 t'Awwissu, 2023, l-appellata rreferiet għat-talba tagħhom sabiex jingħataw konċessjoni li jibnu kċina d-daqs ta' 325 metri kwadri fuq proprjetà tal-Gvern. Qalu li huma qatt ma resqu quddiem l-appellata b'talba speċifika sabiex fuq l-art li talbu titolu fuqha, jkunu jistgħu jibnu kċina, u huma talbu biss li l-art in kwistjoni tiġi konċessa lilhom bi kwalunkwe titolu li jkun, u dan in vista tal-fatt li l-gabillotta li kienet rikonoxxuta fuq l-art in kwistjoni kienet xebba u mietet *improle*, u għalhekk ma kien hemm l-ebda membru tal-familja tagħha li seta' jkompli fil-qbiela minflokha. L-appellanti qalu wkoll li meta l-appellata rrikonoxxiet lil oħt id-defunta Rosaria Schembri bħala gabillotta fuq din l-art, hija mxiet b'mod proċeduralment żbaljat, u għalhekk huma istitwew proċeduri quddiem il-qrati ordinarji sabiex isir stħarriġ ġudizzjarju ta' dan l-għemil amministrattiv tal-appellata. Komplew jgħidu li t-Tribunal iddeċieda li l-jeddijiet tat-terzi ser jiġu ppreġudikati, u għalhekk filwaqt li t-Tribunal qal li huwa ma jistax jippronunzja ruħhu dwar il-proċess li bih ġiet rikonoxxuta Marianna Schembri bħala inkwilina tal-art in kwistjoni, dan irrikonoxxa l-legalità tat-titolu tagħha. L-appellanti qalu li l-aggravju tagħhom huwa bbażat fuq il-fatt li huma ma llimitawx ruħhom għall-akkwist tal-art sabiex fuqha jibnu kċina, iżda huma riedu titolu fuq l-art b'kull

mezz li l-Awtorità appellata tqis li jkun xieraq u ġust. Qalu li huwa għalhekk li fil-fehma tagħhom id-deċiżjoni tal-appellata tal-10 t'Awwissu, 2023 hija żbaljata.

17. Il-Qorti tqis li minkejja li kif irrileva tajjeb it-Tribunal, fattwalment fl-ittra mibgħuta mill-appellata hemm żball, fis-sens li l-appellanti ma llimitawx ruħhom għal xi użu speċifiku meta talbu li jingħataw titolu jkun x'ikun, fuq l-art in kwistjoni, jirriżulta wkoll li l-appellata ma bbażatx id-deċiżjoni tagħha fuq li l-appellanti jridu jiżviluppaw kċina tad-daqs ta' 325 metru kwadru fuq din l-art, iżda fuq il-fatt li l-art li fuqha l-appellanti ressqu t-talba tagħhom, hija suġġetta għal kirja agrikola favur terzi. La din il-Qorti u lanqas it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva qabilha, ma jistgħu jidħlu fil-kwistjoni dwar il-mod kif sar ir-rikonoxximent ta' Marianna Schembri mill-Awtorità tal-Artijiet, u minkejja li l-appellata tgħid li sabiex ġie pproċessat ir-rikonoxximent ta' Marianna Schembri, hija osservat ir-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06, din il-Qorti għandha r-riservi tagħha dwar jekk il-gabillotta rikonoxxuta mill-Awtorità tal-Artijiet tistax titqies bħala 'membru tal-familja' fil-gradi ta' qrubija speċifikati fil-Kap. 199 jew fil-Leġislazzjoni Sussidjarja msemmija. Dan iżda jibqa' s-suġġett ta' stħarriġ li jrid isir minn qorti oħra, u mhux minn din il-Qorti. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellanti ma kienux korretti meta assumew, li ladarba kien hemm permess tal-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp ta' parti mill-art biex huma jkunu jistgħu jestendu parti mir-residenza tagħhom li tinsab biswit dik l-art, li dan kien ifisser li huma awtomatikament jikkwalifikaw biex jingħataw xi forma ta' titolu fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri. L-Awtorità tal-Artijiet għandha liġijiet li jirregolaw il-mod kif hija tista' tittrasferixxi l-artijiet amministrati minnha, u dawn iridu jiġu osservati.

18. Il-Qorti tqis, li safejn l-Awtorità appellata infurmat lill-appellanti li t-talba tagħhom għall-għoti ta' din l-art b'kull titolu li jkun, ma setgħetx tiġi kkunsidrata għaliex hemm terzi li għandhom jeddijiet fuq l-art, hija kienet fattwalment korretta, għaliex jirriżulta li hekk huwa l-każ. Hemm terza, Marianna Schembri, li għandha titolu ta' qbiela fuq l-art in meritu. Dan ma jfissirx li l-proċess li bih Schembri ġiet rikonoxxuta fil-qbiela ma jistax jiġi ssindakat, u l-appellanti jagħmlu sew li jitolbu stħarriġ ġudizzjarju dwar il-proċess li wassal għar-rikonoxximent ta' Schembri. Imma dan ma jfissirx li t-Tribunal kien żbaljat meta kkunsidra li r-raġuni mogħtija mill-appellata għaċ-ċaħda tal-permess mitlub mill-appellanti, li hija korretta, għaliex ladarba hemm titolu ta' terz fuq l-art, it-terz ma jistax jiġi ppreġudikat billi jittieħidlu t-titolu li għandu sabiex jiġu akkomodati l-pretensjonijiet tal-appellanti. L-appellanti xorta waħda kellhom jgħaddu minn proċess irregolat mill-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikunu jistgħu jiksbu titolu fuq din l-art, għaliex m'hemm xejn awtomatiku jew garantit f'dak li qegħdin jitolbu. Il-Qorti taqbel li l-proċedura li għandha tiġi segwita fil-każ odjern, għandha tinvolvi l-istħarriġ ġudizzjarju tad-deċiżjoni li ttieħdet mill-appellata sabiex ġiet rikonoxxuta t-terza persuna fuq l-art. Għalkemm anki li kieku kellu jiġi deċiż li l-proċess tar-rikonoxximent ta' Marianna Schembri kien wieħed ivvizzjat, dan bl-ebda mod ma jfisser li l-appellanti awtomatikament ser jingħataw it-titolu li qegħdin jippretendu. Imma jkun ifisser biss li l-art tiġi vvakata, u l-Awtorità tal-Artijiet tkun tista' tiddisponi minnha bl-aktar mod ġust u li jirrispekkja l-obbligi imposti fuqha mil-leġislatur bħala l-amministratriċi tal-artijiet pubbliċi fil-pajjiż. Għaldaqstant, u in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li l-ewwel aggravju sollevat mill-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[Il-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar m'għandux jiġi skartat]*

19. L-appellanti qalu li l-fatt li hemm awtorità pubblika oħra li ħarġet permess għall-iżvilupp ta' parti minn din l-art, liema permess inħareġ ferm qabel ma huma ressqu t-talba tagħhom lill-appellata, m'għandux jiġi skartat. Qalu li meta ntalab il-permess tal-ippjanar, huma setgħu jipproċedu għaliex dak iż-żmien id-Dipartiment tal-Artijiet ma kienx oġġezzjona għat-talba tal-predeċessuri tagħhom fit-titolu, u għalhekk bid-deċiżjoni li ttieħdet bl-ittra tal-10 ta' Awwissu, 2023, huma qegħdin jiġu mxekkla milli jagħmlu użu minn permess validament maħruġ minn awtorità pubblika oħra.

20. Il-Qorti tirrileva li kif diġà ġie spjegat mit-Tribunal, il-permess in kwistjoni ħareġ *saving third party rights,* u għalhekk m'hemm xejn li jorbot idejn l-Awtorità tal-Artijiet biex tipproċedi bil-konċessjoni ta' din l-art, b'kull titolu li jkun, sabiex tassigura li l-permess maħruġ taħt il-liġi tal-ippjanar ikun jista' jiġi attwat. Fil-każ odjern jirriżulta li l-appellanti minn dejjem kienu jafu li huma ma kellhom l-ebda titolu fuq l-art in kwistjoni, bħal ma kellu l-ebda titolu l-predeċessur tagħhom, u li din l-art kienet imqabbla lil terzi li kienu qegħdin jaħdmuha għal skopijiet agrikoli. Għalkemm l-appellanti jgħidu li din l-art tħalliet abbandunata u mhijiex tinħadem, l-użu abbinat mal-konċessjoni ta' din l-art huwa wieħed agrikolu, u għalhekk safejn l-appellata tinsisti li kwalunkwe trasferiment tagħha jrid jibqa' marbut ma' skop jew użu agrikolu, hija għandha kull dritt li tagħmel dan. Mill-provi jirriżulta li l-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar, inħareġ fuq art mikrija għal skop agrikolu, u dan meta kien hemm oġġezzjonijiet għal dan mill-persuna li kienet qiegħda taħdem l-art fiż-żmien li

nħareġ il-permess. Il-fatt li l-Awtorità tal-Artijiet reġgħet kriet l-art għal skop agrikolu, jindika li l-appellata riedet li l-art tibqa' tintuża għall-agrikoltura, u hija kienet qiegħda taġixxi entro l-parametri tad-diskrezzjoni tagħha meta ddeċidiet li m'għandux isir żvilupp ta' bini fuq art li l-użu primarju tagħha huwa marbut mal-agrikoltura. Għal dawn ir-raġunijiet tqis li dan it-tieni aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur