MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

03 ta' Frar 2025

Rikors Numru 67/2024

Anthony Camilleri

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Anthony Camilleri** ippreżentat fit-30 ta' Lulju 2024 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. *Illi dan ir-Rikors qed jigi ntavolat a tenur tal-Artikolu 57 tal-Att Dwar l-Awtorita tal-Artijiet, Kapitlu 563 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Illi l-esponenti kien ipprezenta applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Artijiet (GLA28/2023/0110) u dan sabiex jakkwista sit residwu b'titolu validu ai termini tal-Artiklu 3 u 4 tal-Avviz Legali 232 tal-2022. Kopja tad-dokumenti li gew annessi mal-applikazzjoni sottomessa lill-Awtorita' qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala* ***Dokument 'AC1';***

3. *Illi permezz ta' decizjoni datata tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u erba' u ghoxrin (2024), l-imsemmija applikazzjoni giet michuda mill-Awtorita' intimata abbazi tas-segwenti raguni:*

   > *The requested site cannot be considered as a residual site in terms of LN 232/22 since it is not contiguous to a larger development site owned by the same applicant.*

   Din id-decizjoni giet notifikata permezz ta' ittra registrata lill-esponenti nhar is-sittax (16) ta' Lulju u kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument 'AC2';***

4. *Illi ghalhekk qed jigi interpost dan l-appell entro t-terminu statutorju ta' ghoxrin (20) jum mid-data tan-notifika tal-imsemmija decizjoni;*

5. *Illi r-ragunijiet u l-aggravji qed jigu hawn spjegati f'dan ir-rikors;*

6. *Illi preliminarjament l-esponenti jikkontendi li l-Awtorita' naqset ghal kollox milli tfisser sewwa, wisq anqas tiggustifika, ir-raguni primarja li dwarha waslet ghall-konkluzjoni li tichad l-applikazzjoni – dan naturalment kontra kull principju ta' gustizzja naturali li jistabilixxu b'mod car li awtorita' pubblika li tiehu decizjoni trid taghti ragunijiet ghalfejn hija waslet ghal dik id-decizjoni. Dan ma sehhx fil-kaz odjern;*

7. *Illi fit-tieni lok, l-Awtorita' intimata zbaljat fl-interpretazzjoni tal-ligi meta kkonkludiet illi s-sit li ndika l-appellanti fl-applikazzjoni surreferita, m'huwiex ikkunsidrat bhala sit kontigwu ai termini tal-Avviz Legali 232 tal-2022 ghaliex m'huwiex kontigwu ghal sit ikbar li jappartjeni lill-appellanti u dan bhalma ser jigi spjegat u pruvat fl-appell odjern;*

8. *Illi l-appellanti flimkien ma' martu, li illum giet nieqsa, kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt pubbliku in atti Nutar Dottor Marthese Felice, semi detached bungalow bl-isem 'Desert Rose' mibnija fuq plot numru tmienja (8) u disa' 'A' (9A) mibnija fuq l-art maghrufa bhala Ta' Sqaq is-Sewda sive Ta' Cini sitwata fi sqaq numru erba' (4), gewwa Triq il-Mosta (illum maghrufa bhala Triq ir-Ruzell), Misrah Kola, Attard inkluz il-garaxx; (Kopja tal-kuntratt giet annessa mad-dokumenti li gew annessi mal-applikazzjoni u sottomessa lill-Awtorita');*

9. *Illi mal-applikazzjoni surreferita, wkoll giet provduta pjanta mhejjija mill-Perit Philip B. Grech, f'liema pjanta hemm indikat cara il-propjeta' li tappartjeni lill-appellanti, liema propjeta' hija mmarkata bil-kulur ahmar u s-sit residwu li jmiss mal-propjeta' tal-appellanti mmarkata bil-kulur blu u ndikata bhala 'Government property – Area 14.07sqm';*

10. *Illi l-Avviz Legali 232 tal-2022 jiddefinixxi t-terminu 'sit residwu' bhala s-segwenti:*

    "sit residwu" tfisser sit li huwa attwalment is-sjieda tal-gvern u li jkun imiss ma' sit jew propjeta' tal-applikant;

    Izda li :

    (a) Ma jkunx akbar minn hamsin metru kwadru (50m²); u
    (b) Jifforma parti minn zvilupp akbar skont l-allinjament ufficjali jew restrizzjonijiet ohra li jinsabu fi pjan ta' zvilupp:

    Izda wkoll li sit residwu ghandu jitqies hekk kemm jekk huwiex diga zviluppat jew le, u irrispettivament mit-tip u l-klassi tal-uzu tal-izvilupp li jkun hemm fis-sit.

11. *Illi l-appellant jsostni illi l-kriterji kollha elenkati fl-Avviz Legali 232 tal-2022 huma sodisfatti u dan ghaliex is-sit in kwistjoni jmiss mas-sit u l-propjeta' tieghu, l-istess sit m'huwiex akbar minn hamsin metru kwadru kif hemm indikat fil-pjanta tal-Perit Philip B. Grech u jifforma parti minn zvilupp akbar skont l-allinjment ufficjali. Ghalhekk u*

gialadarba l-istess rekwiziti huma sodisfatti, l-Awtorita' intimata zbaljat meta rrifjutat l-imsemmija applikazzjoni;

Ghaldaqstant u fid-dawl tal-premess, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex joghgbu jhassar u jirrevoka fl-intier taghha d-decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn u erba' u ghoxrin (2024) fejn iddecidiet li tichad l-applikazzjoni tal-esponenti u minflok jordna lill-Awtorita' tal-Artijiet sabiex l-applikazzjoni GLA28/2023/0110 mressqa mill-esponenti tigi milqugha favur l-appellanti.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** ppreżentata fit-12 ta' Awwissu 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Anthony Camilleri detentur tal-karta tal-identità bin-numru 291754M, reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar it-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).*

2. *Illi r-rikorrenti permezz t'applikazzjoni intavolata mal-Awtorità esponenti bin-numru GLA28/2023/0110, talab "To acquire a residual part of an expropriated site which was demolished to form Triq A. Durer in Attard. The residual forms part of the area zoned for a front garden and is contiguous with the rest of the residential property owned by the applicant.".*

3. *Illi permezz ta' ittra datata it-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), l-applikant u l-Perit tiegħu, il-Perit Philip Grech, ġew infurmati illi t-talba tal-applikant Anthony Camilleri ġiet rifjutata u li "the requested site cannot be considered as a residual site in terms of LN 232/22 since it is not contiguous to a larger development site owned by the same applicant". Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK A**".*

4. *Illi r-rikorrent ħassu aggravat u interpona dan l-appell.*

5. *Illi l-appell tar-rikorrenti huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri f'din ir-risposta u fil-mori tal-kawża.*

Il-kuntratt t'akkwist tal-propjetà tar-rikorrent

1. *Illi referenza qed issir għall-kuntratt t'akkwist li biha r-rikorrenti akkwista l-propjetà tiegħu. Ara dokument anness u mmarkat bħala "DOK AC 1", mar-rikors promutur tar-rikorrenti.*

2. *Illi dan il-kuntratt jaqra "In virtue of the second part of this deed appearer Joseph Cutajar hereby sells, transfers and conveys to the purchaser who accepts, purchases and acquires the semi-detached bungalow and adjoining garage named Desert Rose and without a number, which are built on **plot number eight (8) and plot number nine A (9A)** of the land known as Ta Sqaq is-Sewda sive Ta' Cini situate at Alley Number Four (4), Mosta Road, Misrah Kola, Attard, bounded on the east by Alley number four, and on the north and west by property of Salvatore Vella, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances" **(enfaẓi miżjuda mill-esponenti)**.*

3. *Illi ukoll referenza qed isir għall-pjanta annessa mal-istess kuntratt li turi fejn ir-rikorrenti xtara, l-isqaq/passaġġ (passage way) u l-artijiet l-oħra tal-madwar.*

4. *Illi din il-pjanta turi l-plot numru tmienja (8) u l-plot numru disgħa A (9A).*

5. *Illi meta jsir paragun bejn il-kuntratt u l-pjanta, wieħed jinnota illi r-rikorrenti xtara l-propjetà privata bl-isem "Desert Rose" eskluż l-isqaq/passaġġ (passage way).*

6. *Illi fuq l-istess pjanta l-isqaq/ passaġġ (passage way) huwa mmarkat bħala tmienja A (8A), liema parti mill-estratt tal-kuntratt hawn fuq imsemmi u minn kull parti oħra tal-kuntratt, din il-parti, (u ċioe tmienja A (8A)), mkien ma tissemma.*

L-Avviż Legali 232 tal-2022

1. *Illi kif qal sewwa r-rikorrent l-Avviż Legali mitejn u tnejn u tletin (232) tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), Att Dwar Artijiet Tal-Gvern (KAP. 573), Regolamenti tal-2022 dwar it-Trasferiment Dirett ta' Siti Residwali ta' Proprjetà tal-Gvern li Jiffurmaw Parti minn Żvilupp Akbar, dan l-Att jiddeskrivi "sit residwu" tfisser "sit li huwa attwalment is-sjieda tal-gvern u* ***li jkun imiss ma' sit jew proprjetà li huwa proprjetà tal-applikant****:*

   Iżda li:(a) ma jkunx akbar minn ħamsin metru kwadru(50m2); u
   (b) jifforma parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp:
   Iżda wkoll li sit residwu għandu jitqies hekk kemm jekk huwiex diġà żviluppat jew le, u irrispettivament mit-tip u l-klassi tal-użu ta' żvilupp li jkun hemm fis-sit." ***(enfazi miżjuda mill-esponenti)****.*

2. *Illi meta wieħed jara il-pjanti, l-kuntratt u l-liġi b'mod ħolistiku, wieħed jinduna illi s-sit li huwa attwalment is-sjieda tal-gvern* ***<u>ma hux wieħed</u>*** *li jmiss ma' sit jew proprjetà li huwa proprjetà tal-applikant u dan għaliex bejn l-art li talab l-applikant u l-proprjetà tiegħu hemm sqaq/passaġġ (passage way) illi mhux proprjetà tal-applikant. (Referenza tista' terġa ssir għall-kuntratt t'akkwist u l-pjanta annessa mal-istess kuntratt mmarkat bħala "DOK AC1" mir-rikorrenti nnifsu).*

Dokumenti annessi mal-applikazzjoni tal-applikant

1. *Illi għar-rigward is-sitt (6) punt tar-rikorrent mhux talli l-Awtorità tat id-deċiżjoni tagħha (Refused), talli fl-istess ittra, kif anka kwota ir-rikorrenti stess, l-Awtorità qalet illi r-raġuni tar-rifjut kienet a bazi ta' "the requested site cannot be considered as a residual site in terms of LN 232/22 since it is not contiguous to a larger development site owned by the same applicant".*

2. *Illi mela allura hawn ninsagħbu f'sitwazzjoni fejn ir-rikorrent f'punt numru tlieta (3) jikkwota r-raġuni għala l-applikazzjoni tiegħu ġiet rifjutata (li fiha l-ispjegazzjoni inkluż l-Avviż Legali a bażi ta x'hix din id-deċiżjoni ttieħdet), f'punt numru sitta (6) jallega illi l-Awtorità naqset milli tfisser u tiġġustifika ir-raġuni primarja li dwarha wasslet għall-konklużjoni u f'punt numru għaxra (10) jikkwota l-istess Avviż Legali mitejn u tnejn u tletin (232) tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).*

3. *Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorità esponenti hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, u hija deċiżjoni li ttieħdet wara li ġew ikkunsidrati għadd ta' fatturi rilevanti.*

4. *Illi din id-deċiżjoni ingħatat skont il-prinċipju amministrattiv 'the duty to give reasons', u għalhekk isegwi li l-Awtorità esponenti kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrenti.*
5. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet ma naqsitx milli tiġġustifika r-raġuni tar-rifjut tagħha u dan għaliex tali rifjut ġie maħruġ wara li l-istess Awtorità rat id-dokumenti preżentati quddiemha, wara li għamlet il-verifiki tagħha u ukoll wara li qieset l-Avviż Legali mitejn u tnejn u tletin (232) tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), liema Avviż Legali anka ġie kwotat fid-deċizjoni mibgħuta lir-rikorrent.*

6. *Illi pjuttost kien ikun kontra l-prinċipju tal-ġustizzja naturali illi kieku l-Awtorità tal-Artijiet aċċettat l-applikazzjoni odjerna, mingħajr ma għamlet il-verifiki tagħha u kkonċediet il-biċċa art trinjangulari lill-applikant meta is-sjieda tal-gvern li huwa talab ma tmissx ma' sit jew proprjetà li hija proprjetà tal-applikant.*

7. *Illi dan anka fid-dawl tal-fatt illi kieku l-Awtorità esponenti aċċettat l-applikazzjoni odjerna, hija kienet tmur kontra l-Avviż Legali mitejn u tnejn u tletin (232) tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).*

8. *Illi mid-dokumenti li annetta mal-applikazzjoni tiegħu, l-applikant f'punt numru sebgħa (7) u tmienja (8) jallega li flimkien mal-bungalow eżistenti, is-sjieda tiegħu tinkludi wkoll l-isqaq/passaġġ (passage way) eżistenti li tinsab bejn ir-residenza tiegħu u l-art tal-Gvern mitluba.*

9. *Illi l-isqaq/passaġġ (passage way) mir-ritratti sottomessi mal-applikazzjoni juri li kienu jiffurmaw parti minn sqaq/passaġġ (passage way) antik.*

10. *Illi apparti minn hekk il-pjanta mehmuża mal-Kuntratt tal-Akkwist tindika li l-plott immarkat bħala tmienja A (8A) jeskludi l-isqaq/passaġġ (passage way) u l-biċċa art trijangolari biswit li qed tintalab bħala sit residwu.*

Fatti

1. *Illi mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK B**", li hija pjanta tal-Land Registry, turi il-full owenership mmarkat bil-kulur aħmar u l-aċċess bil-kulur isfar.*

2. *Illi l-kulur isfar fuq din il-pjanta hija is-sezzjoni mmarkata bħala tmienja A (8A) fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti.*

3. *Illi din il-pjanta allura tagħti prova oħra illi r-rikorrenti mhux is-sid ta' dik il-biċċa art (mmarkata bħala tmienja A (8A) fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti) hekk kif iktar 'l fuq ġa kkonfermat.*

4. *Illi ukoll skont il-Pjan ta' Korrezzjoni (Correction Plan), l-isqaq/passaġġ (passage way) mhuwiex irreġistrat fuq isem l-applikant. Ara d-dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK C**".*

5. *Illi dan jimplika li għalkemm il-biċċa art tal-gvern trijangolari li mhix mikrija (unlet) u li ntalbet tkopri inqas minn ħamsin metru kwadru (50m²), tinsab fiż-żona ta' żvilupp ta' Ħ'Attard u f'allinjament stabbilit, din ma tistax titqies bħala sit residwu peress li ma tifformax parti mill-iżvilupp tal-applikant, u għalhekk tmur kontra l-Artikolu 3(b) tal-Avviż Legali mitejn tnejn u tletin (232) tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022).*

6. *Illi fid-dawl ta' dan, it-talba GLA28 ma setgħetx tiġi milqugħa u għalhekk kellha tigi rifjuta.*

Bonus paterfamilias

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet għandha l-irwol u obbligu li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibli u għandha taġixxi bħala bonus paterfamilias u dawn id-dmirijiet u obbligazzjonijiet huma naxxenti mill-liġi u proprju Artiklu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta u Artiklu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi b'referenza għal-"DOK AC1***"**, *ippreżentat mill-istess appellanta mal-applikazzjoni quddiem l-Awtorità esponenti, jidher ċar kemm is-sezzjoni mmarkata bħala tmienja A (8A) fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist tar-rikorrenti ma tifformax parti minn dak li xtara skont il-kuntratt t'Akkwist datat l-għaxra (10) ta' Settembru tas-sena elf disgħa mijja tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dr. Marthese Felice u dan ukoll meta l-istess pjanta tiġi kkumparata ma dik tal-Land Registry hawn annessa u mmarkata bħala "***DOK B***"*

3. *Illi huwa l-irwol tal-Awtorità ai termini tal-liġi suċitata li tassigura li jsir l-aħjar użu tal-art pubblika inkluż dik odjerna, u dan skont iċ-ċirkostanzi kemm tal-art partikolari u kif ukoll tal-ħtiġijiet tal-pubbliku u dan f'sintonija ma' dak li jrid il-Kapitolu 563 ossia ukoll id-dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsa tal-art mhux biss għal xi skop solitarju, kif qed tipprova tindika r-rikorrenti bit-talba tagħha, iżda ukoll għall-iżvilupp soċjali b'mod ħolistiku.*

4. *Illi b'riferenza għal- "John Dalli (K.I. 851948M) u Louisa Dalli (K.I. 329581M) ('l-appellanti') vs. L-Awtorità tal-Artijiet" deċiża nhar it-tletin (30) ta' Novembru, tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022), il-Qorti tal-Appell qalet "Hija prerogattiva tal-Awtorità tal-Artijiet bħala amministratriċi tal-art pubblika, li tara kif tista' timmassimizza l-benefiċċju u l-użu tal-art pubblika, anki sabiex taqdi l-obbligu l-ieħor impost fuqha li tamministra l-art pubblika bħala bonus paterfamilias."*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex ***jiċħad*** *l-aggravji kollha u t-talba tal-appellanti u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA28/2023/0110 meħuda nhar it-tnax (12) ta' Lulju tas-sena elfejn erbgħa u tlieta (2024), stante l-fatt li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija:*

a) *waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza;*
b) *waħda li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*
c) *waħda li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason";*

d) waħda li kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tal-istess Awtorità.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 12 ta' Lulju 2024 li permezz tagħha ġie nfurmat illi l-applikazzjoni tiegħu għall-akkwist ta' sit residwu abbażi tal-Avviż Legali 232 tal-2022 kienet ġiet miċħuda peress li s-sit ma kienx imiss ma' beni proprjeta` tiegħu.

Illi preliminarjament ir-rikorrent ħassu aggravat bil-fatt illi d-deċiżjoni appellata ma kienx fiha raġunijiet suffiċjenti li abbażi tagħhom l-Awtorita` intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha. Illi bir-rispett kollu, dan it-Tribunal ma jaqbilx ma din is-sottomissjoni. Illi malli wieħed jaqra d-deċiżjoni appellata jifhem perfettament ir-raġuni għala l-applikazzjoni ġiet rifjutata. M'hemm xejn ambigwu fl-istess deċiżjoni u hija ċara u diretta għall-uniku ostakolu li fil-fehma tal-Awtorita` intimata kien hemm biex tilqa' l-applikazzjoni *de quo*.

Illi l-aggravju l-ieħor huwa li l-Awtorita` intimata għamlet apprezzament ħażin tal-fatti li l-applikant ippreżenta flimkien mal-applikazzjoni tiegħu. Filwaqt li huwa jisħaq illi fil-fatt huwa l-proprjetarju ta' proprjeta` li tmiss mas-sit residwu, l-Awtorita` intimata tikkontendi li dan mhux il-każ.

Illi l-kwistjoni kollha ddur ma' feles art li hemm biswit id-dar tar-rikorrent, u ċioe`, jekk l-istess feles art huwiex proprjeta` tar-rikorrent jew le.

Angelica Bugeja, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehdet illi mill-pjanti tar-Reġistru tal-Artijiet u d-*drawings* li r-rikorrent annetta mal-applikazzjoni tiegħu, irriżultalha li r-rikorrent għandu biss dritt ta' aċċess fuq l-art biswit is-sit residwu u li kwindi ma jistax jingħad li hija proprjeta` tiegħu. Hija għamlet referenza għall-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tar-rikorrent minn fejn jirriżulta li l-passaġġ u s-sit residwu ma kinux ġew inklużi fit-trasferiment ta' beni ohra akkwistati mir-rikorrent u martu permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Settembru 1992.

Il-Perit Philip Grech, xehed illi fl-2016 huwa kien ġie nkarigat mir-rikorrent u martu sabiex jindirizzaw problema li kellu fil-proprjeta` tiegħu. B'referenza

għall-pjanta a fol. 78 spjega illi l-parti kulurita bl-aħmar kienet tirrapreżenta s-sit mibni proprjeta` tar-rikorrent u l-parti s-safra tirrapreżenta l-aċċess għal quddiem it-twieqi tal-fond mibni u għal *drive in* li hemm maġenb il-fond. Huwa spjega li l-parti kulurita bl-isfar hija parti mill-*front garden* tar-rikorrent. Kompla jispjega illi minn aspett ta' ppjanar, il-passaġġ huwa żżownjat bħala *front garden,* pero` fil-każ in eżami ma hemmx siġar u ħaxix. Il-Perit Grech esebixxa dokument li ħa mill-*map server* tal-Awtorita` tal-Ippjanar li juri l-proprjeta` tar-rikorrent, ir-razzett li kien hemm qabel u wkoll il-linji li għamlet l-Awtorita` tal-Ippjanar biex turi l-konfini tal-*front garden.*[1]

Mistoqsi mill-Membru tat-Tribunal jekk il-proprjeta` tar-rikorrent testendix sat-trijangolu li saret l-applikazzjoni dwaru, il-Perit wieġeb fl-affermattiv.

Ikkunsidra:

Illi r-riżoluzzjoni tal-kwistjoni odjerna ddur ma' jekk il-feles art li hemm bejn il-parti mibnija proprjeta` tar-rikorrent u s-sit li dwaru applika, hijiex fil-fatt proprjeta` tiegħu jew le.

Illi r-rikorrent isostni li dan il-feles art jifforma parti mill-proprjeta` tiegħu, qiegħed *zoned* bħala *front garden,* u li akkwistah permezz tal-kuntratt ta' xiri datat 10 ta' Settembru 1992 li jinsab esebit bħala Dokument AC1 a fol. 6 tal-proċess. Ma' dan il-kuntratt kien hemm annessa pjanta li tinsab esebita a fol.11 tal-proċess. L-istess kuntratt u pjanta ġew annessi mal-applikazzjoni tar-rikorrent sottomessa lill-Awtorita` intimata. U huwa proprju abbażi ta' din il-pjanta li l-Awtorita` intimata qiegħda ssostni li r-rikorrent ma akkwistax dak il-feles art li huwa kontingwu mas-sit li huwa jrid jakkwista.

Illi skont il-kuntratt hawn fuq ċitat, ir-rikorrent u martu xtraw *"the semi detached bungalow and adjoining garage named Desert Rose and without a number, which are built on plot number eight (8) and plot number nine A (9A) of the land known as Ta' Sqaq is-Sewda sive Ta' Cini situate at Alley Number Four (4), Mosta Road, Misrah Kola, Attard, bounded on the east by Alley number four, and on the north and west by property of Salvatore Vella."* Illi l-proprjeta` akkwistata mir-rikorrenti hija *hatched* fuq il-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt. Minn din il-pjanta jirriżulta illi l-feles ta' art in kontestazzjoni ma jiffurmax parti mill-art li xtara r-rikorrent permezz tal-kuntratt imsemmi. Di fatti dan il-feles ġie reġistrat mar-Reġistru tal-Artijiet bħala "Access".[2] L-istess ġie dikjarat fuq il-pjanta tal-fond tar-rikorrent ai fini ta' *causa mortis* wara li ġiet nieqsa mart ir-rikorrent, u ċioe` li l-feles in kwistjoni u s-sit li dwaru saret l-applikazzjoni huma "aċċess" u

[1] Dokument PG2 a fol. 150
[2] Ara pjanta tar-Registru tal-Artijiet a fol. 78

mhux proprjeta` tar-rikorrent, u dan a differenza tal-ambjenti mibnija li ġew indikati bil-kliem "full ownership".[3]

Illi anke jekk huwa minnu illi l-art in kwistjoni hija intiża għal spazju illi għandu jintuża bħala *front garden,* dana b'ebda mod ma jagħti dritt awtomatiku lir-rikorrent illi jivvanta pretensjoni fuqha bħala formanti parti mil-*plot* tiegħu meta l-pjanti kollha jindikaw mod ieħor.

Illi għalhekk fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita` intimata kienet korretta fl-interpretazzjoni tagħha tal-fatti u tal-liġi, u ċioe` illi s-sit li dwaru saret l-applikazzjoni ma jistax jiġi kkunsidrat bħala "sit residwu" u dana għaliex ma jmissx ma' żvilupp ikbar proprjeta` tar-rikorrent.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-aggravji tar-rikorrent u konsegwentement jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata u jikkonferma d-deċiżjoni appellata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Registratur

[3] A fol. 107