MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2025

Appell Inferjuri Numru 67/2024 LM

Anthony Camilleri
('l-appellant')

vs.

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

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Anthony Camilleri** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mis-sentenza mogħtija fit-3 ta' Frar, 2025, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet

tar-rikorrent kontra l-**Awtorità tal-Artijiet** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’], kif ġej:

> *“Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-aggravji tar-rikorrent u konsegwentement jilqa’ r-risposta tal-Awtorità intimata u jikkonferma d-deċiżjoni appellata. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.”*

Fatti

2. Ir-rikorrent ressaq talba quddiem l-Awtorità intimata sabiex jakkwista sit residwu b’titolu validu mingħand l-istess Awtorità, u dan *ai termini* tar-regolament 3 u 4 tal-Avviż Legali 232 tal-2022. It-talba tar-rikorrent ġiet miċħuda mill-Awtorità intimata permezz ta’ ittra fejn għarrfitu illi:

> “*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.”*

Mertu

3. Ir-rikorrent interpona appell quddiem it-Tribunal minn din id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata, fejn in linea preliminari eċċepixxa li l-intimata naqset għal kollox milli tfisser sewwa, jew milli tiġġustifika, ir-raġuni primarja li wasslitha għall-konklużjoni li tiċħad l-applikazzjoni tar-rikorrent. Qal li dan imur kontra kull prinċipju ta’ ġustizzja naturali li jgħid li awtorità pubblika li tieħu deċiżjoni, trid tagħti r-raġunijiet għalfejn tkun waslet għal dik id-deċiżjoni, xi ħaġa li l-intimata naqset li tagħmel fil-każ odjern. Ir-rikorrent qal ukoll li l-Awtorità intimata żbaljat fl-interpretazzjoni tal-liġi meta kkonkludiet li s-sit li huwa ndika fl-applikazzjoni tiegħu mhux ikkunsidrat bħala sit kontingwu *ai termini* tal-Avviż

Legali 232 tal-2022 għaliex mhux kontigwu għal sit akbar li jappartjeni lilu. Ir-rikorrent spjega li hu u martu, li llum ġiet nieqsa, kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marthese Felice datat 10 ta' Settembru, 1992, *semi-detached bungalow* bl-isem 'Desert Rose', li huwa mibni fuq il-*plots* numru tmienja (8) u disgħa A (9A) fl-art magħrufa bħala 'Ta' Sqaq is-Sewda' jew 'Ta' Ċini', Triq il-Mosta, Misraħ Kola, Ħ'Attard, bil-garaxx magħha [minn issa 'il quddiem 'il-fond']. Qal li mal-applikazzjoni tiegħu, huwa pprovda pjanta mħejjija mill-Perit Philip B. Grech, fejn hemm indikata ċara l-imsemmi fond li jappartjeni lir-rikorrent. Qal li l-Avviż Legali 232 tal-2022, fir-regolament 3[1], jiddefinixxi *'sit residwu'* bħala:

> "sit li attwalment huwa attwalment is-sjieda tal-Gvern u li jkun imiss ma' sit jew 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 tal-iżvilupp li jkun hemm fis-sit."

4. Ir-rikorrent saħaq li huwa jissodisfa l-kriterji kollha elenkati fl-Avviż Legali 232 tal-2022, u dan għaliex is-sit in kwistjoni jmiss ma' sit jew proprjetà tiegħu, l-istess sit mhux akbar minn ħamsin metru kwadru (50m²), u jfforma parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali. Qal li ladarba dawn ir-rekwiżiti huma sodisfatti, l-Awtorità intimata żbaljat meta rrifjutat l-applikazzjoni tiegħu.

[1] Regolamenti tal-2022 dwar it-Trasferiment Dirett ta' Siti Residwali ta' Proprjetà tal-Gvern li Jiffurmaw Parti minn Żvilupp Akbar.

5. L-Awtorità intimata eċċepiet li l-appell intavolat mir-rikorrent huwa infondat fil-fatt u fid-dritt. Qalet li l-kuntratt t'akkwist li permezz tiegħu r-rikorrent akkwista l-fond tiegħu, jgħid illi:

> '*[i|n 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, Misraħ 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."*

L-Awtorità intimata għamlet riferiment għall-pjanta annessa mal-imsemmi kuntratt li turi l-fond li akkwista r-rikorrent, l-isqaq jew passaġġ, u l-artijiet tal-madwar. Qalet li meta wieħed iqabbel il-kuntratt u l-pjanta, jinnota li r-rikorrent xtara l-fond mingħajr l-isqaq jew il-passaġġ. L-Awtorità intimata qalet li kif qal tajjeb ir-rikorrent, l-Avviż Legali 232 tal-2022 (Att dwar Artijiet tal-Gvern – Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta) jgħid li sit residwu huwa sit li huwa attwalment sjieda tal-Gvern u li jkun imiss ma' sit jew proprjetà oħra li tkun proprjetà tal-applikant, u li ma jkunx aktar minn ħamsin metru kwadru (50m^2), u li jkun jifforma parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew ir-restrizzjonijiet l-oħra fil-pjan ta' żvilupp. Sit residwu jitqies li huwa hekk irrispettivament minn jekk ikunx żviluppat jew le, u irrispettivament mit-tip u l-klassi tal-użu ta' żvilupp li jkun hemm fis-sit. Qalet li meta wieħed jara l-pjanti, il-kuntratt u l-liġi b'mod ħolistiku, jinduna li s-sit huwa attwalment sjieda tal-Gvern, iżda mhux wieħed li jmiss ma' sit jew proprjetà tal-applikant, u dan għaliex bejn l-art li talab l-applikant u l-proprjetà tiegħu, hemm sqaq jew passaġġ li mhux proprjetà tal-applikant. L-Awtorità intimata qalet li fl-ittra mibgħuta minnha lir-rikorrent, hija

spjegat li t-talba tar-rikorrent ġiet miċħuda għaliex is-sit in kwistjoni ma jistax jitqies bħala sit residwu, u filwaqt li r-rikorrent jikkwota r-raġuni għar-rifjut tat-talba tiegħu, imkien ieħor fl-appell tiegħu huwa jgħid li l-Awtorità naqset milli tfisser u tiġġustifika r-raġuni primarja li dwarha waslet għall-konklużjoni tagħha. Qalet li għalhekk id-deċiżjoni tagħha hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, u hija deċiżjoni li ttieħdet wara li ġew ikkunsidrati għadd ta' fatturi. Qalet li d-deċiżjoni ngħatat b'osservanza tal-prinċipju *'the duty to give reasons',* u għalhekk hija kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent. L-Awtorità intimata qalet li hija ma naqsitx li tiġġustifika r-raġuni għar-rifjut tagħha, u dan għaliex ir-rifjut tagħha nħareġ wara li l-istess Awtorità rat id-dokumenti ppreżentati quddiemha, għamlet il-verifiki tagħha, u qieset l-Avviż Legali 232 tal-2022, liema Avviż Legali ġie anki ċċitat fid-deċiżjoni tagħha li ġiet mibgħuta lir-rikorrent. Qalet li kienet tkun qiegħda taġixxi kontra l-prinċipji ta' ġustizzja naturali li kieku hija aċċettat l-applikazzjoni tar-rikorrent mingħajr ma għamlet il-verifiki tagħha, u kkonċediet l-art trijangolari lill-applikant, meta s-sjieda tal-Gvern li huwa talab ma tmissx ma' sit jew proprjetà tal-applikant. Hija kompliet tgħid illi li kieku hija aċċettat l-applikazzjoni tar-rikorrent, kienet tkun qiegħda taġixxi bi ksur tal-Avviż Legali 232 tal-2022. Qalet li l-applikant jallega li flimkien mal-*bungalow* eżistenti, huwa akkwista wkoll l-isqaq jew passaġġ eżistenti bejn il-fond tiegħu u l-art tal-Gvern mitluba, u l-isqaq/passaġġ mir-ritratti sottomessi mal-applikazzjoni juri li kienu jiffurmaw parti minn sqaq/passaġġ antik. Qalet li apparti minn hekk, il-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist tindika li l-plot immarkat 8A jeskludi l-isqaq jew il-passaġġ, u l-biċċa art trijangolari li qed tintalab bħala sit residwu.

6. L-Awtorità intimata spjegat li mill-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet, wieħed jista' jara l-*full ownership* immarkat bil-kulur aħmar, u l-aċċess immarkat bil-kulur isfar, u l-kulur isfar fuq din il-pjanta jikkombaċja mal-parti mmarkata 8A fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwsit tar-rikorrent. Qalet li din hija prova oħra li r-rikorrent mhuwiex sid ta' dik il-biċċa art immarkata 8A fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist. Qalet ukoll li skont il-Pjan ta' Korrezzjoni, l-isqaq jew passaġġ mhuwiex irreġistrat fuq isem l-applikant, u dan jimplika li għalkemm il-biċċa art tal-Gvern trijangolari li mhix mikrija u li ntalbet mir-rikorrent, fiha anqas minn ħamsin metru kwadru, tinsab fiż-żona ta' żvilupp ta' Ħ'Attard u f'allinjament stabbilit, din ma tistax titqies bħala sit residwu għaliex ma tiffurmax parti mill-iżvilupp tal-applikant, u għalhekk tmur kontra l-artikolu 3(b) tal-Avviż Legali 232 tal-2022. Qalet li huwa għalhekk li t-talba tal-applikant ma setgħetx tiġi milqugħa u ġiet rifjutata. L-Awtorità intimata fakkret li hija għandha ir-rwol li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibbli, u li taġixxi bħala *bonus paterfamilias,* u dawn id-dmirijiet u obbligi joħorġu mil-liġi, ċjoé l-artikolu 7 tal-Kap. 563 u l-artikolu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li mill-applikazzjoni tal-applikant jirriżulta b'mod ċar li s-sezzjoni mmarkata 8A fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-applikant ma tiffurmax parti minn dak li xtara bil-kuntratt tal-akkwist tal-10 ta' Settembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, u dan anki meta l-pjanta tiġi mqabbla ma' dik tar-Reġistru tal-Artijiet. Qalet li huwa r-rwol tagħha li tassigura li jsir l-aħjar użu tal-art pubblika, u dan kemm skont iċ-ċirkostanzi tal-art partikolari, u kif ukoll skont il-ħtiġijiet pubbliċi kif mitlub mill-Kap. 563, jiġifieri li huwa dmir tal-Gvern li jottmizza r-riżorsa tal-art mhux biss għal skop solitarju, iżda wkoll għall-iżvilupp soċjali b'mod ħolistiku. L-Awtorità intimata qalet li d-deċiżjoni tagħha hija

waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, ittieħdet wara li ġew ikkunsidrati għadd ta' fatturi rilevanti, ittieħdet skont l-obbligu amministrattiv li tagħti raġunijiet għad-deċiżjonijiet tagħha, u kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tal-istess Awtorità.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

7. It-Tribunal, fid-deċiżjoni tiegħu, ċaħad it-talba tar-rikorrent u laqa' r-risposta tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra;***

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità 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 proprjetà tiegħu.

Illi preliminarjament ir-rikorrent ħassu aggravat bil-fatt illi d-deċiżjoni appellata ma kienx fiha raġunijiet suffiċjenti li abbażi tagħhom l-Awtorità 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-Awtorità intimata kien hemm biex tilqa' l-applikazzjoni de quo.

Illi l-aggravju l-ieħor huwa li l-Awtorità 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' proprjetà li tmiss mas-sit residwu, l-Awtorità 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 mhuwiex proprjetà tar-rikorrent jew le.

***Angelica Bugeja**, uffiċjal tal-Awtorità 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 proprjetà 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 oħra akkwistati mir-rikorrent u martu permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Settembru, 1992.

***Il-Perit Philip Grech**, xehed illi fl-2016 huwa kien ġie inkarigat mir-rikorrent u martu sabiex jindirizzaw problema li kellu fil-proprjetà tiegħu. B'referenza għall-pjanta a fol. 78 spjega illi l-parti kulurita bl-aħmar kienet tirrappreżenta s-sit mibni proprjetà tar-rikorrent 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, *però fil-każ in eżami ma hemmx siġar u ħaxix. Il-Perit Grech esebixxa dokument li ħa mill-*map server *tal-Awtorità tal-Ippjanar li juri l-proprjetà tar-rikorrent, ir-razzett li kien hemm qabel u wkoll il-linji li għamlet l-Awtorità tal-Ippjanar biex turi l-konfini tal-*front garden. (*fn. 1: Dokument PG2 a fol. 150)*

Mistoqsi mill-Membru tat-Tribunal jekk il-proprjetà 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 proprjetà tar-rikorrent u s-sit li dwaru applika, hijiex fil-fatt proprjetà tiegħu jew le.

Illi r-rikorrent isostni li dan il-feles art jifforma parti mill-proprjetà 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-Awtorità intimata. U huwa proprju abbażi ta' din il-pjanta li l-Awtorità intimata qiegħda ssostni li r-rikorrent ma akkwistax dak il-feles art li huwa kontigwu 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, Misraħ Kola, Attard, bounded on the east by Alley number four, and on the north and west by property of Salvatore Vella." *Illi l-proprjetà 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". *(fn.*

2: Ara pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet a fol. 78). 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 mhux proprjetà tar-rikorrent u dan a differenza tal-ambjenti mibnija li ġew indikati bil-kliem* "full ownership"*. (fn. 3: a fol. 107)*

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

Illi għalhekk fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorità 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 proprjetà tar-rikorrent."*

L-Appell

8. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-12 ta' Frar, 2025, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tħassar id-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha u filwaqt illi tilqa' l-aggravji tal-appellant.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Awtorità appellata."

9. L-appellant jgħid li huwa ħassu aggravat bis-sentenza tat-Tribunal għaliex fil-fehma tiegħu dan naqas milli jagħmel apprezzament komplet u korrett tas-sit mertu ta' dawn il-proċeduri u tal-provi prodotti, u b'hekk l-applikazzjoni tiegħu ġiet miċħuda fuq analiżi fattwali u legali skorretta.

10. Min-naħa tagħha l-Awtorità appellata wieġbet li l-appell intavolat mill-appellant huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

11. L-appellant saħaq li l-analiżi legali u fattwali li saret mit-Tribunal, u anki mill-Awtorità appellata, hija żbaljata, u huwa għalhekk li kellu jintavola l-appell tiegħu. L-appellant saħaq li fejn fis-sentenza appellata sar riferiment għax-xhieda tal-Perit Philip Grech waqt is-seduta tal-14 ta' Novembru, 2024, it-Tribunal naqas milli jiċċita l-aktar parti ta' din ix-xhieda li hija ta' rilevanza għall-vertenza odjerna. L-appellant iċċita estensivament mix-xhieda tal-Perit Grech, u l-kummenti tal-membri tekniċi tat-Tribunal waqt li dan kien qiegħed jagħti d-depożizzjoni tiegħu. Żied jgħid li t-Tribunal skarta wkoll diversi estratti saljenti mix-xhieda tal-*case officer* tal-Awtorità appellata Angelica Bugeja, li wkoll xehdet fl-14 ta' Novembru, 2024. L-appellant qal li minn din ix-xhieda rriżulta li wara li l-Gvern kien esproprja l-art biswit il-proprjetà tiegħu, dik il-parti li ma kellux bżonn ġiet fil-fatt fil-*front garden* tiegħu, u l-aċċess li ġie mmarkat bl-isfar fuq il-pjanta esebita man-nota tal-Awtorità hija fil-fatt il-*front garden* tal-appellant, li sallum għadu ma ġiex żviluppat fil-forma ta' *front garden.* L-appellant qal li l-*plots* 9A u 8 akkwistati minnu huma residwi mar-razzett li ġie esproprjat mill-Gvern, u l-kaxxa safra mmarkata mill-Perit fuq il-pjanta *a fol.* 78 hija proprjetà tiegħu. Qal li l-*assessment* li sar mill-Awtorità appellata kien biss ibbażat fuq il-*built-up area* tiegħu, u l-*front garden* huwa s-sit residwu mas-sit li jrid jakkwista hu, u li sal-lum għadu ma ġiex żviluppat bħala *front garden.* L-appellant qal li huwa għalhekk li s-sentenza tat-Tribunal għandha tiġi riveduta għaliex dan kollu għandu piż għall-finijiet tal-applikazzjoni mertu tal-appell tiegħu.

12. L-appellant għamel riferiment ukoll għall-parti tas-sentenza tat-Tribunal fejn dan qal li wara l-mewt ta' mart l-appellant, il-feles art in kwistjoni u s-sit li dwaru saret l-applikazzjoni ġew deskritti bħala *'aċċess',* u mhux bħala proprjetà tar-rikorrent, u dan b'differenza mill-ambjenti mibnija li ġew indikati bħala '*full ownership'.* Qal li din hija interpretazzjoni totalment żbaljata, li tikkonferma kemm ix-xhieda mogħtija mill-Perit Philip Grech ġiet kompletament skartata, u għalhekk il-parti fejn spjega u kkonferma li l-parti mmarkata bl-isfar tappartjeni lill-appellant, ġiet skartata. Qal li mid-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret minnu, joħroġ biċ-ċar li l-pjanta li ġiet annessa mal-imsemmija dikjarazzjoni, tindika l-kejl tal-estent tal-fond tal-appellant, liema kejl jintuża biex jiġi kkalkulat l-estent tal-fond u l-valur tiegħu għall-fini tal-ħlas tat-taxxa. Żied jgħid li biex saret din id-dikjarazzjoni *causa mortis,* il-kejl kien jinkludi u jestendi fuq il-parti s-safra li hemm immarkata fuq il-pjanta relattiva, u dan sabiex jiġi kkalkulat il-valur tal-fond u biex titħallas it-taxxa relattiva, u dawn il-fatturi lkoll jindikaw li l-parti mmarkata bl-isfar tappartjeni lill-appellant, u għalhekk l-istess parti hija residwa għall-art li tappartjeni lill-Gvern, u li tifforma l-mertu tal-applikazzjoni odjerna. L-appellant qal li t-Tribunal skarta wkoll in-nota tiegħu tat-8 ta' Ottubru, 2024, liema nota kienet tinkludi kopja tal-permess maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar fuq ismu, u li magħha ġiet inkluża pjanta li turi l-estent tal-fond tiegħu li hija mmarkata bl-aħmar, u li tinkludi l-parti s-safra msemmija. Qal li din il-pjanta turi għal darb'oħra kif il-parti żviluppata tal-fond, u l-*undeveloped front garden* li jmiss eżattament mal-proprjetà tal-Gvern, hija residwa għal dik li tappartjeni lill-Gvern, u li huwa jrid li tiġi akkwistata minnu.

13. L-Awtorità appellata wieġbet li l-appell tal-appellant huwa infondat fil-fatt u fid-dritt. Fakkret li skont l-Avviż Legali 232 tal-2022 (l-Att dwar Artijiet tal-

Gvern (Kap. 573)), ir-Regolamenti tal-2022 dwar it-Trasferiment Dirett ta' Siti Residwali ta' Proprjetà tal-Gvern li Jiffurmaw Parti minn Żvilupp Akbar, jiddeskrivu *'sit residwu'* bħala:

> '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 ($50m^2$); u (b) li 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.'

L-appellata qalet li meta wieħed jara b'mod ħolistiku l-pjanti, il-kuntratt tal-akkwist, u l-liġi, wieħed josserva li s-sit li huwa attwalment sjieda tal-Gvern mhuwiex wieħed li jmiss ma' sit jew proprjetà tal-appellant, u dan għaliex bejn l-art tal-appellant u l-proprjetà tiegħu hemm sqaq jew passaġġ li mhux proprjetà tal-appellant. L-Awtorità appellata spjegat li meta wieħed iqabbel il-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà mill-appellant, mal-pjanta annessa mal-istess kuntratt, wieħed josserva li l-appellant xtara l-fond mingħajr l-isqaq jew il-passaġġ miegħu. L-Awtorità appellata qalet li d-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret għal skopijiet ta' ħlas ta' taxxa, tassigura li t-trasferiment tal-assi ta' persuna mejta u t-taxxa dovuta ġew imħallsa, u din id-dikjarazzjoni sservi bħala rikoxximent uffiċjali tal-wirt, u ma tagħtix lill-individwu l-ebda titolu bil-liġi.

14. L-Awtorità appellata qalet li mid-dokumenti annessi mal-applikazzjoni tal-appellant, huwa jindika li flimkien mal-fond, is-sjieda tiegħu tinkludi wkoll l-isqaq jew il-passaġġ eżistenti li jinsab bejn ir-residenza tiegħu u l-art tal-Gvern li huwa applika għaliha. Qalet li mir-ritratti ippreżentati mill-appellant flimkien mal-applikazzjoni tiegħu, jidher li dan il-passaġġ kien jifforma parti minn sqaq

jew passaġġ antik, u l-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist tindika li l-plot immarkat 8A jeskludi l-isqaq jew il-passaġġ u l-biċċa art trijangolari biswit l-art li qed tintalab bħala sit residwu. Qalet li l-applikazzjoni tal-appellant ma saritx *ai termini* tar-Regolamenti 3 u 4 tal-Avviż Legali 232 tal-2022, iżda l-applikazzjoni saret *ai termini* tal-artikolu 31(g)(L) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Awtorità appellata qalet li mill-applikazzjoni li l-appellant ippreżentata quddiemha, jidher li l-parti mmarkata 8A fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti, ma tiffurmax parti mill-fond li xtara permezz tal-kuntratt tal-akkwist tal-10 ta' Settembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, u dan anki meta wieħed iqabbel il-pjanta ma' dik tar-Reġistru tal-Artijiet. L-Awtorità appellata qalet li l-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet turi l-*full ownership* immarkat bil-kulur aħmar, u l-aċċess bil-kulur isfar, u l-parti bil-kulur isfar hija mmarkata 8A fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt t'akkwist. Qalet li għalhekk din il-pjanta tagħti prova oħra li l-appellant mhuwiex is-sid ta' dik il-parti mmarkata bħala 8A fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist. Żiedet tgħid li skont il-Pjan ta' Korrezzjoni, l-isqaq jew il-passaġġ mhuwiex irreġistrat fuq isem l-appellant, u dan jimplika li għalkemm il-biċċa art tal-Gvern trijangolari li mhijiex mikrija u li ntalbet mill-appellant, tkopri inqas minn ħamsin metru kwadru (50m^2), u tinsab fiż-żona ta' żvilupp ta' Ħ'Attard u f'allinjament stabbilit, din ma tistax titqies bħala sit residwu peress li ma tiffurmax parti mill-iżvilupp tal-appellant, u għalhekk tmur kontra r-Regolament 3(b) tal-Avviż Legali 232 tal-2022. L-Awtorità appellata spjegat li t-talba GLA28 ma setgħetx tiġi milqugħa, u kellha tiġi rifjutata. Qalet li fl-ittra li ntbagħtet lill-appellant, hija spjegat ir-raġuni għar-rifjut tagħha, u għalhekk kuntrarjament għal dak li jallega l-appellant, id-deċiżjoni tagħha hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza. Qalet li filwaqt li l-

appellant jikkwota r-raġuni mogħtija minnha għar-rifjut, huwa jgħid li hija naqset milli tfisser u tiġġustifika r-raġuni primarja li wasslitha għad-deċiżjoni tagħha. L-Awtorità appellata qalet li d-deċiżjoni tagħha ttieħdet wara li hija qieset għadd ta' fatturi rilevanti, u tat id-deċiżjoni abbażi tal-prinċipju '*the duty to give reasons',* u meta ċaħdet l-applikazzjoni tal-appellant hija kienet qiegħda taġixxi fid-diskrezzjoni tagħha. Qalet li hija ma naqsitx milli tiġġustifika r-rifjut tagħha, u dan għaliex ir-rifjut tagħha nħareġ wara li l-Awtorità rat id-dokumenti ppreżentati quddiemha, wara li għamlet il-verifiki tagħha, u wara li qieset l-Avviż Legali 232 tal-2022. L-Awtorità appellata qalet li hija għandha r-rwol li taġixxi bħala *bonus paterfamilias,* u dawn id-dmirijiet u obbligi joħorġu mill-artikolu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u mill-artikolu 3 tal-Kap. 573. Qalet li huwa r-rwol tagħha li tassigura li jsir l-aħjar użu mill-art pubblika, inkluż dik odjerna, u dan skont iċ-ċirkostanzi partikolari tal-art, u skont il-ħtiġijiet tal-pubbliku, f'sintonija ma' dak li jipprovdi l-Kap. 563.

15. L-Awtorità appellata għamlet riferiment għad-depożizzjoni tal-Perit Philip Grech mogħtija waqt l-udjenza tal-14 ta' Novembru, 2024, u qalet li x-xhieda tal-perit kienet ċara għal dak li jirrigwarda t-titolu tal-appellant, tant hu hekk li dan kontinwament jirreferi għar-*regularisation* li saret għall-finijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-Awtorità appellata siltet partijiet mix-xhieda tal-Perit Grech fejn dan qal li l-art in kwistjoni, l-art indikata bħala sqaq jew passaġġ, hija parti mill-art tal-Gvern ukoll u li din ma tiffurmax parti mit-titolu li l-appellant akkwista bil-kuntratt. L-istess xhud qal li għall-fini tar-*regularisation* mal-Awtorità tal-Ippjanar, it-titolu ma interessahx, u fuq kollox dan is-sit baqa' tal-Gvern. L-Awtorità appellata qalet li r-*regularisation* li saret, ma tagħti l-ebda titolu, u dan mhuwiex mod formali u legali kif wieħed jakkwista proprjetà immobbli. L-

Awtorità appellata qalet li mix-xhieda tal-*case officer* Angelica Bugeja, għandu jirriżulta li mill-verifiki li saru, ġie stabbilit li l-appellant għandu biss dritt ta' aċċess fuq l-art biswit 'is-sit residwu', u għalhekk ma setax jingħad li din hija proprjetà tiegħu. Qalet ukoll li mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist, jirirżulta li l-passaġġ u s-sit residwu ma kinux ġew inklużi fit-trasferiment ta' beni oħra akkwistati mill-appellant u martu bil-kuntratt tal-10 ta' Settembru, 1992. Mix-xhieda ta' Bugeja jirriżulta li meta l-Awtorità tal-Artijiet għamlet il-verifiki tagħha, ġie stabbilit li l-passaġġ kien maħsub biex iservi biss bħala aċċess. L-appellata qalet li t-Tribunal kien korrett meta ddeċieda li anki f'każ li l-art in kwistjoni hija maħsuba bħala spazju li għandu jintuża bħala *front garden,* dan ma jagħti l-ebda dritt awtomatiku lill-appellant jivvanta xi forma ta' pretensjoni fuq l-art bħala li tifforma parti mill-*plot* tiegħu, meta l-pjanti kollha jindikaw mod ieħor. Qalet li għalhekk għandu jirriżulta li t-Tribunal kien korrett, u li huwa l-appellant li qiegħed jagħmel apprezzament ħażin tal-fatti sabiex jittenta jakkwista biċċa art li qatt ma ġiet akkwistata minnu.

16. Il-Qorti tqis li l-punt determinanti f'dawn il-proċeduri huwa marbut mas-sjieda tal-feles art biswit il-fond tal-appellant, u jekk dan il-feles art, xi drabi indikat bħala sqaq jew passaġġ, jiffurmax parti mill-akkwist li sar mill-appellant, sabiex b'hekk jista' jitqies li huwa sit residwu skont it-tifsira mogħtija fl-Avviż Legali 232 tal-2022, jew inkella huwiex sit li ma jistax jitqies bħala tali. L-Awtorità tal-Artijiet issostni li l-feles art li jintuża bħala sqaq jew passaġġ, u li jservi bħala aċċess għall-appellant, qatt ma ġie akkwistat minnu, u għalhekk dan mhuwiex kontigwu għall-art sjieda tal-Gvern. Mill-kuntratt tal-10 ta' Settembru, 1992 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice, l-appellant akkwista l-fond deskritt bħala:

> "*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, Misraħ 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.*"

Il-proprjetà in kwistjoni hija murija fuq ritratti u pjanti esebiti mill-appellant innifsu. Hija l-pjanta maħruġa mir-Reġistru tal-Artijiet, esebita *a fol.* 35 tal-atti tat-Tribunal, li tindika l-porzjon art immarkat bl-isfar, li ma kienx jifforma parti mill-akkwist tal-appellant, u li fil-fatt huwa indikat biss bħala *'aċċess'*. Id-dokumenti l-oħra esebiti mill-partijiet ma jagħtu l-ebda kredibbilità lit-teżi tal-appellant li huwa għandu xi forma ta' titolu fuq il-feles art li jinsab bejn il-fond tiegħu u s-sit li dwaru ressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorità appellata.

17. L-appellant jakkampa mad-depożizzjoni mogħtija mill-Perit Philip Grech waqt l-udjenza tal-14 ta' Novembru, 2024, sabiex isostni li kien hemm xhieda sostanzjali mogħtija minn dan il-Perit li ġiet injorata mit-Tribunal, u li din ix-xhieda kienet rilevanti għall-pretensjonijiet tiegħu, jiġifieri li huwa verament is-sid tal-feles art li jinsab bejn il-fond tiegħu u s-sit li dwaru huwa ressaq l-applikazzjoni tiegħu. Mix-xhieda tal-Perit Grech jirriżulta li l-art in kwistjoni kienet ġiet esproprjata mill-Gvern sabiex fuqha nfetħet triq, u l-parti tal-art li ttieħdet u li ma ntużatx għal skopijiet ta' ftuħ jew ta' twessigħ ta' triq, tħalliet mhux utilizzata, b'tali mod li din setgħet titqies li hija forma ta' *front garden* għall-fond tal-appellant: "*U l-Gvern ħalla parti mill-proprjetà li ma kellux bżonn li kienet ġiet fil-*front garden *tiegħu.*" Dan ma jfissirx li l-Gvern ċeda lill-appellant l-art li ma kellux bżonn għat-twessigħ jew għall-ftuħ tat-triq, jew għaddielu xi forma ta' titolu fuqha. L-art esproprjata u li mhijiex utilizzata, baqgħet sjieda tal-

Gvern, anki jekk l-appellant għandu aċċess minn fuqha sabiex ikun jista' jaċċedi għall-fond tiegħu.

18. Meta ġie biex jispjega jekk il-fond tal-appellant huwiex residwu għall-proprjwtà tal-Gvern, il-Perit Grech spjega: '*[j]iġifieri l-8 u 9A fejn għandek imbagħad li huwa l-*built-up *area huwa residwu mar-razzett u ovvjament li llum il-ġurnata hija m'hemmx razzett imma hija sit vakanti.'* Ir-razzett huwa l-proprjetà li ġiet esproprjata mill-Gvern, u huwa f'dak is-sens li l-Perit Grech xehed li l-proprjetà tal-appellant tista' titqies bħala residwa għar-razzett li ġie esproprjat mill-Gvern. Dan ma jfissirx li s-sit li dwaru saret l-applikazzjoni, jista' jitqies bħala *'sit residwu'* skont it-tifsira mogħtija fl-imsemmi Avviż Legali, għaliex il-passaġġ kontigwu għall-fond tal-appellant huwa wkoll proprjetà tal-Gvern ladarba kien jifforma parti mill-esproprju, u b'hekk qatt ma seta' jifforma parti mill-akkwist tal-appellant. Mistoqsi dwar ir-regolarizzazzjoni li saret mal-Awtorità tal-Ippjanar, il-Perit Grech spjega li huwa ma daħalx fil-kwistjoni tat-titolu fuq dik l-art, u fil-fatt qal:

> *"[d]in hija kwistjoni tat-third parties biex iqajjmu kwistjoni jekk fil-fatt applikajniex ultra vires milli stajna nagħmlu." Ulterjorment, il-Perit spjega li l-art zoned bħala front garden fil-fatt hi waħda miftuħa għall-pubbliku: "Imma m'hemm l-ebda użu prattiku ta' din l-art bħala front garden għat-tgawdija tal-proprjetà privata terġa' jiġifieri għax hija fil-fatt passaġġ li l-pubbliku jista' jgħaddi minnu jiġifieri. U jista' jiddampja l-imbarazz."*

Din ukoll hija konferma oħra li l-art li fuqha l-appellant jivvanta diversi pretensjonijiet, mhijiex art privata tiegħu, iżda hija art pubblika, tant hu hekk li l-pubbliku in ġenerali jista' jgħaddi minn fuqha u jagħmel użu minnha.

19. Dwar is-sjieda tal-art li tintuża bħala passaġġ, il-Perit Grech xehed:

> *"Hemm l-istat tal-abbandun ta' dan is-sit li għadu tal-Gvern li għalkemm tul il-korrispondenza għax ilni nikteb lill-Gvern tul is-snin kemm-il darba qal jekk hux tiegħu jew le. Hemm inċertezza dwarha. Imma aħna qegħdin ngħidu li isma' din hija ċara. Dik kienet parti mir-razzett, akkwistajtuh intom. Jekk nistgħu neħduh biex jitkompla mad-dar."*

Il-Qorti ċċitat b'mod estensiv *verbatim* mix-xhieda tal-Perit Grech sabiex jiġi eliminat kull dubju li pprova jiżra' l-appellant meta qal li t-Tribunal injora partijiet saljenti mix-xhieda tiegħu li kienu jitfgħu dawl fuq it-titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni. Il-Qorti tqis li l-Perit Grech ma setax ikun iktar ċar milli kien, li l-passaġġ in kwistjoni qatt ma kien jifforma parti mill-akkwist tal-appellant, anzi kien jifforma parti mill-art esproprjata mill-Gvern, u l-Gvern żamm l-pussess tiegħu. Aktar tard fix-xhieda tiegħu, għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, il-Perit Grech spjega illi l-*plot* 9A "*[h]i adjaċenti mhix residwa*" għall-art li dwarha applika l-appellant, u qal li din tmiss mal-proprjetà tal-Gvern u mal-isqaq, u żied jgħid li l-isqaq ma jiffurmax parti mit-titolu li ġie akkwistat bil-kuntratt mill-appellant. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-appellant mhuwiex korrett meta jgħid li kien hemm partijiet mix-xhieda tal-Perit Grech li ġew injorati mit-Tribunal, liema partijiet tax-xhieda setgħu kienu determinanti għad-deċiżjoni li riedet tittieħed mit-Tribunal.

20. L-appellant għamel riferiment ukoll għax-xhieda ta' Angelica Bugeja, li spjegat li l-Awtorità appellata għamlet eżerċizzju ta' verifika abbażi ta' dak li applika għalih l-appellant, u qalet li ġie stabbilit li kemm il-passaġġ, indikat bħala 'aċċess', kif ukoll l-art li l-appellant qiegħed iqis bħala 'sit residwu', ma kinux jiffurmaw parti mill-akkwist li kien sar mill-appellant.

21. Il-Qorti tqis li m'hemm xejn żbaljat fl-evalwazzjoni li għamel it-Tribunal, fejn ikkonstata bħala stat ta' fatt li l-art li dwarha saret l-applikazzjoni mill-appellant, ma tistax titqies bħala 'sit residwu', u dan għaliex l-art li hija kontigwa għaliha mhijiex proprjetà tal-appellant, iżda hija art tal-Gvern li kienet ġiet esproprjata, u għal xi raġuni baqgħet ma ġietx utilizzata għal skop ta' twessigħ jew formazzjoni tat-triq. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* li għamel l-appellant in segwitu għall-mewt ta' martu, mhijiex dikjarazzjoni li saret wara li ġie aċċertat it-titolu fuq l-art. Lanqas ma jista' jingħad li l-applikazzjoni għar-regolarizzazzjoni li saret quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar b'xi mod titfa' dawl fuq it-titolu tal-appellant, għaliex il-Perit Grech innifsu spjega li din l-applikazzjoni saret mingħajr ma ttieħdu in konsiderazzjoni xi drittijiet jew pretensjonijiet li jista' jkollhom terzi. Il-Qorti tqis li l-aggravju sollevat mill-appellant mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur