**MALTA**
**TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA**
**MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

**Illum 17 ta' Gunju 2019**

**Rikors Numru 131/18**

**Roderick Galea**
**Emanuel Galea**

**Vs**

**Awtorita` ta' l-Artijiet**

## It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Roderick Galea u Emanuel Galea**ipprezentat fil-21 ta' Dicembru 2018 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

*"Illi Permezz ta' ittra datata 21 ta' Novembru 2018, l-Awtorità tal-Artijiet ikkomunikat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi fejn ġiet miċħuda l-applikazzjoni tar-rikorrenti għall-ħruġ "No Objection in Principle" fl-atti PLA1/2018/1332(BF) (Deċiżjoni hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A);***

*Illi r-raġuni mogħtija mill-Bord tal-Gvernaturi għal din id-deċiżjoni hija "because the structure is a residence and hence would appear to be in breach of the allocation conditions";*

*Illi r-rikorrenti huma aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk qed jinterponu dan l-umli rikors bis-segwenti aggravji u dan ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*Illi l-aggravju tar-rikorrenti huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti;*

1. *l-ewwel nett jiġi ritenut li l-Bord ma elabora assolutament xejn dwar ir-raġunijiet li wassluh għal din id-deċiżjoni u ma għamel ebda referenza għal policy u wisq anqas għall-ebda liġi li tali applikazzjoni tista' timmina;*

2. *Illi meta missier ir-rikorrenti, Joseph Galea kera l-art agrikola, inkluża l-istruttura in kwistjoni u li hi mertu ta' dan l-appell, senjatament il-'Farm House', Triq Laurenti, Buskett, ir-Rabat (kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. B****), kienet diġa abitata mill-predeċessuri tiegħu u minnu stess, kif jindika l-indirizz fuq l-istess kuntratt hawn anness u datat 15 ta' Awwissu 1983;*

3. *Illi r-rikorrenti applikaw sabiex jissanaw żvilupp li kien diġa sar matul iż-żmien u mhux aktar tard mis-snin tmenin u għaldaqstant l-istruttura kif inhi mhix ser tintmess jew tinbidel* ***(Dok. C);***

4. *Illi jiġi ritenut ukoll illi l-istrutturi huma mibnija fuq blat, f'dik il-parti li ma fijiex ħamrija u li mhix tajba biex tinhadem, mhix tajba biex tinħadem u għalhekk bl-ebda mod ma qed tiġi mittiefsa l-art agrikola* ***(Ritratti hawn annessi u mmarkati bħala Dok. D);***

5. *Illi fl-istess inħawi binjiet simili ġew regolarizzati da parti tal-Awtorità intimata.*

*Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, filwaqt li jirriservaw id-dritt li jressqu provi u argumenti ulterjuri sabiex jissostanzjaw l-aggravji tagħhom, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal  sabiex jirrevoka d-deċiżjoni fuq imsemmija u jiddikjara li ma hemmx oġġezzjoni għall-permess kif approvat mill-Awtorità tal-Ippjanar, jew tubghat lura l-atti lill awtorta tal-artijiet sabiex tohrog h dikjarazzjoni ta non objection in principle. "*

Ra illi l-Awtorita` intimata irrispondiet fl-14 ta' Jannar 2019;

Ra illi fis-seduta tal-25 ta' Frar 2019 id-difensur tar-rikorrenti rrileva illi r-risposta tal-Awtorita` intimata kienet wahda tardiva;

Ra r-rikors tal-Awtorita` intimata pprezentat fis-7 ta' Marzu 2019 fejn talbet lil dan it-Tribunall li tithalla tiggustifika l-kontumacja taghha;

Ra d-digriet tad-29 ta' April 2019 fejn it-Tribunal iddecieda li l-Awtorita` intimata ma rnexxiliex tiggustifika l-kontumacja taghha u konsegwentement ordna l-isfilz tar-risposta taghha;

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

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

**Ikkunsidra:**

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 15 ta' Novembru 2018 u komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 21 ta' Novembru 2018 li permezz taghha gew mgharrfs illi l-applikazzjoni taghhom *"to sanction pre-1994 extension to an established residence and sanctioning of pre-1994 extension to agricultural stores at Triq Laurenti, Buskett l/o Rabat RBT 2745"* kienet qieghda tigi michuda *"because the structure is a residence and hence would appear to be in breach of the allocation conditions".*[1]

**Emanuel Galea** spjega illi huwa bidwi *full time* flimkien ma' huh Roderick Galea u jahdem ir-raba li wiret minghand missieru. Jisjega li huwa minn dejjem ghex fil-*farmhouse* li hemm fir-raba in kwistjoni. Jispjega li l-*farmhouse* u l-kmamar fejn jinzammu l-ingenji mhumiex mibnija fuq ir-raba izda fuq parti fejn hemm il-blat.

**Roderick Galea** jikkonferma dak kollu li qal huh Emanuel Galea. Jispjega li missieru kien il-persuna li dahhal id-dawl fil-*farmhouse* in kwistjoni.

**Nazzareno Galea** spjega li huwa jigi z-ziju tar-rikorrenti u jiftakar lil huh, missier ir-rikorrenti, jahdem l-ghelieqi u li huh qatt ma zied kmamar ma' dawk li diga kien hemm ezistenti.

**Ikkunsidra:**

Illi permezz tal-ewwel aggravju taghhom ir-rikorrenti ssottomettew illi l-Bord tal-Gvernaturi ma elabora xejn dwar ir-ragunijiet li wassluh ghal din id-decizjoni u ma ghamel referenza ghal ebda *policy* u ghal ebda ligi li tali applikazzjoni tista' timmina. It-Tribunal josserva illi ghalkemm ir-raguni hija biss ta' sentenza wahda hija cara ir-raguni ghaliex il-Bord irrifjuta l-applikazzjoni. Ma kien hemm bzonn tigi citata l-ebda *policy* jew ligi, stante li l-Bord hass li l-kuntratt tal-kirja li permezz tieghu kienu qed jiddetjenu l-art ir-rikorrenti ma kienx jippermetti li

[1] Dokument A a fol. 4

jkun hemm strutturi simili ghal dawk li ghalihom intalab is-sanzjonar. Kwindi dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Illi r-rikorrenti esebew kuntratt ta' kirja tar-raba li missierhom Joseph Galea kien ghamel mal-Kurja tal-Arcisqof bil-kirja tibda mill-15 ta' Awwissu 1983. Illi ai termini ta' klawsola 11 *"il-gabillot ma ghandux itella' bini, kmamar jew jaghmel tibdil strutturali fir-raba', minghajr il-permess bil-miktub mill-Prokuratur tal-Mensa f'kull kaz, u kull benefikati jew xogholijiet hekk maghmula, ikun kemm ikun il-valur tahhom, isiru proprjeta` tal-Mensa, u l-gabilott ma jkollu l-eba pretenzjoni jew dritt ghall-kumpens ta' l-istess benefikati jew xogholijiet, izda din il-klawsola ma thollx il-gabilott mill-obbligu li jottjeni l-permessi ghall-bini jew kull permess iehor mehtieg mil-ligi qabel ma jinbdew dawn il-benefikati jew xogholijiet."*

Illi jekk wiehed jaqra l-kuntratt tal-kirja b'mod holistiku huwa car illi dak li kien qieghed jigi koncess lil missier ir-rikorrenti, u cioe` lil Joseph Galea, kienet essenzjalment kirja ta' raba. Biss biss fis-sitt klawolsa jissemma illi **"l-qbiela"** tithallas kull sena b'lura fil-hmistax ta' Awwissu ta' kull sena, perjodu sinonomu mal-hlas tal-qbiela. Fi klawsola tmienja insibu li *"r-raba ghandu jintuza ghall-koltivazzjoni agrikola biss....".* Iktar minn hekk fi klawsola disgha nsibu *"Il-gabilott ghandu jhawwel dwieli mal-hitan tas-sejjieh tal-hbula fir-raba baghli, u bil-parir ta' nies eserti fil-qasam agrikolu* ***jhawwel sigar ta' tip adattat fil-blat jew raba moxa tar-raba mikri lilu.****"*[2] Imkien ma jissemma` li hemm bini li jista' jservi ta' residenza. Illi ghalkemm gie sottomess mir-rikorrenti illi l-bini li ghalih intalab is-sanzjonar lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar huwa fuq art li mhix tajba biex tinhadem, xorta wahda jibqa' l-fatt illi sar zvilupp mhux indikat fil-kuntratt tal-kiri, anzi bil-kuntrarju jirrizulta car illi l-kuntratt kien jistipula li fuq il-blat jew raba' moxa iridu jithawwlu sigar adattati. Kwindi certament, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, dan il-bini sar minghajr il-permess ta' dak iz-zmien il-Prokuratur tal-Mensa jew xi predecessur tieghu. Illi sussegwentement dan ir-raba ghadda ghand il-Gvern ta' Malta u kwindi kwalunkwe decizjoni dwar zviluppi fuq l-istess raba jispettaw lill-Awtorita` tal-Artijiet li ghandha l-obbligu li tamministra b'mod xieraq l-artijiet kollha tal-Gvern.

Illi ghalhekk jirrizulta illi, anke jekk jista' jaghti l-kaz illi fi zmien precedenti ghal meta missier ir-rikorrenti ha f'idejh il-kirja, kien sar xi zvilupp ta' bini, qatt ma

---

[2] Enfasi tat-Tribunal

ngab il-kunsens tas-sid ghalih.  Illi meta missier ir-rikorrenti iffirma l-kuntratt ta' kiri ta' raba fl-1983 huwa kien konsapevoli li r-residenza ma kienet imsemmija mkien fl-istess kuntratt.  Sfortunatament it-Tribunal jifhem li fil-passat kienu jsiru certu illegalitajiet li thallew jipperduraw ghal zmien twil tant li l-*aventi causa* tal-persuni li jkunu wettqu l-istess illegalitajiet jigu sorprizi b'decizjonijiet bhal dik odjerna ghaliex ma jkollhomx forsi idea li dak li sar sar b'mod mhux korrett.

Illi filwaqt li t-Tribunal jista' jifhem is-sitwazzjoni li sabu rwiehhom fiha ir-rikorrenti, ma jistghax ma jaqbilx mal-Awtorita` intimata illi hija ma tista' qatt turi nuqqas ta' oggezzjoni ghal dak propost meta l-kuntratt ta' kirja ma jaghti l-ebda lok ghal bini ta' residenza u strutturi ohra.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jikkonferma d-decizjoni appellata.

**DECIDE**

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti hlief dawk tar-risposta ipprezentata mill-Awtorita` intimata u li giet sfilzata.

____________________

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

**Diane Gatt**
**Deputat Registratur**