MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

27 ta' Awwissu 2019

Rikors Numru 22/2019

Michael Agius

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Michael Agius**ipprezentat fil-25 ta' Frar 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-
"

1. *Illi din l-oggezzjoni qieghda issir minn Michael Agius rigward decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-14 ta' Jannar 2019.*

2. *Illi Michael Agius kien issottometta applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar '...to sanction pre-1994 variations from PB/00965/90, sanctioning includes relocation of the aproved development within the same site. Construction of swimming pool, balance tank and pump room at Montana, Wied il-Buzbiez, Bahrija, Rabat...'*

3. *Illi permezz tad-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi Tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-14 ta' Jannar 2019 ghall-applikazzjoni ghall-'No Objection in Principle' [file number PLA 1/2018/0317 (BF)], it-talba ta' Michael Agius giet michuda ghas-segwenti raguni:*
   'Minhabba li sar bini fejn ma kellux isir skont il-ftehim u konsegwenti ksur ta' kuntratt mill-applikant' (Kopja annessa u mmarkata DOK A).

4. *Illi Michael Agius hassu aggravat b'din id-decizjoni hawn fuq citata u minnha qieghed jinterponi dan l-umli appell.*

5. *Illi l-**fatti fil-qosor** huma s-segwenti:*

(i)Illi Michael Agius jikri minghand l-Awtorita' tal-Artijiet il-fond urban li jinsab f'Ta' Karabusu', gewwa Triq tal-Fiskal, Rabat, Malta.

(ii) Illi l-kirja in kwistjoni bdiet tiddekkorri mis-16 ta' Awissu 1997 [Dok A]

(iii) Illi l-esponent ma ghamel l-edba zvilupp fil-proprjeta lilu mikrija mid-data li bdiet il-kirja sal-lum;

(iv) Illi fid-29 ta' Ottubru 1997 kienet intbghatet ittra fejn l-esponent kien infurmat li skond spezzjoni li saret mid-Dipartiment gewwa l-fond kien hemm xi area li ma kinitx koperta bil-permess tal-bini numru P.B. 2383/92/965/90 u ghalhekk kien gentilment mitlub sabiex japplika mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex il-permessi mehtiega ghal din l-istess area (Ittra annessa u mmarkata DOK B).

(v) Illi ghalhekk Michael Agius issottometta applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar '...to sanction pre-1994 variations from PB/00965/90, sanctioning includes relocation of the aproved development within the same site. Construction of swimming pool, balance tank and pump room at Montana, Wied il-Buzbiez, Bahrija, Rabat...'.

(vi) Illi permezz tad-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi Tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-14 ta' Jannar 2019 ghall-applikazzjoni ghall-'No Objection in Principle' [file number PLA 1/2018/0317 (BF)], it-talba ta' Michael Agius giet michuda ghas-segwenti raguni:

'Minhabba li sar bini fejn ma kellux isir skont il-ftehim u konsegwenti ksur ta' kuntratt mill-applikant'

6. *Illi **l-ewwel aggravju** huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti u cjoe li l-Bord tal-Gvernaturi ghal-Awtorita' tal-Artijiet bid-dovut rispett ma kienx korrett fid-decisjoni tieghu u cjoe li l-applikant kiser il-kuntratt. Michael Agius ma kiser l-ebda kuntratt. Michael Agius dejjem zamm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajjeb u dejjem ghamel it-tiswijiet necessarji li kien hemm bzonn li jsiru fil-fond. Michael Agius kien u ghadu qieghed juza l-fond ghall-iskop li ghalih inkrielu.*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghal-aggravji precedenti **t-tieni aggravju** huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti.*

   Illi fl-ittra datata 29 ta' Ottubru 1997 mibghuta minn Charmaine Azzopardi ghad-direttur Estates Management, l-inkwilin kien mitlub li stante l-fatt li kien hemm xi bini li ma kienx kopert bil-permess tal-bini numru P.B. 2383/92/965/90 huwa kellu japplika mal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex igib il-permess necessarju ghal dak il-bini.

   Din l-ittra kienet mibghuta wara li kienet saret spezzjoni lil fond minn rapprezentanti tad-Dipartiment ta' l-Artijiet. Bl-akbar rispett jekk xejn din l-ittra hija konferma li mhux talli Michael Agius ma kiser l-ebda kuntratt, izda d-dipartiment ta' l-Artijiet kien stiednu sabiex japplika sabiex ix-xogholijiet li kien hemm fuq is-sit qabel biss il-kirja giet moghtija lilu jigi sanzjonat skont il-ligi.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jaghmel referenza ghas-suespost, jirrizerva d-dritt li jressaq l-argumenti tieghu u l-provi ammissibli fil-ligi, jitlob bir-rispett illi dan it-

Tribunal joghgbu jilqa l-aggravvji ta' Michael Agius u konsegwentament jhassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-14 ta' Jannar 2019 u jiddisponi bil-kaz skond il-ligi."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 15 ta' Marzu 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru PLA1/2018/0317 liema applikazzjoni hija datata disgħa (9) ta' Jannar elfejn u tmintax (2018) 'To sanction pre-1994 variations from PB/00965/90; sanctioning includes relocation of the approved development within the same site. Construction of swimming pool, balance tank and pump room'.*
2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 14 ta' Jannar, 2019 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) minħabba li sar bini fejn ma kellux isir skont il-ftehiem u konsegwenti ksur ta' kuntratt mill-applikant;*
3. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jogħġbu jilqa dawn l- aggravji u konsegwentament jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita'tal-Artijiettal-14 ta' Jannar 2019 u jiddisponi bil-każ skond il-liġi.*
4. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*
5. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha;*
6. *Illi rigward l-aggravji fit-totalita' tagħhom u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ttiehdu in konsiderazzjoni l-konkluzjonijiet fl-Application Report li kienu jghidu s-segwenti: "Min.2 by Perit S. Scotto – The plans indicate that apart from the 'farmhouse', the applicant has amalgamated adjacent parts of the field with the farmhouse extent. The propsoed swimming pool et also form part of the exent of the field leased 'in solidum'. The site adjacent to the farmhouse effectively blocks the access from the field directly to the street and hence limits potential future parcelling at the field into independent parts."*
7. *Illi giet ukoll mehuda in konsiderazzjoni r-rakomandazzjoni li kienet tghid illi in vista ta' dak li ntqal fil-paragrafu precedenti l-applikazzjoni kellha tigi michuda. Illi fil fatt fil minuti gie kkonstatat illi l-Bord qabel mar-rakkomandazzjoni msemmija.*
8. *Illi fic-cirkustanzi ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni, skond il-prinċipju tar-raġonevolezza u l-principju tal-pacta sunt servanda, liema ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;*
9. *Illi, barra minn hekk, fl-istadju li ħa d-deċiżjonijiet rispettivi l-Bord tal-Gvernaturi hu kien qiegħed iħares lejn l-oġġezzjoni fil-prinċipju li r-rikorrent jissottometti applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan huwa stadju dwar prinċipji ġenerali aktar milli dwar dettalji partikulari għall-każ in diżamina. Kieku r-rikorrenti inghata d-dritt ikompli bl-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar pero' l-Bord tal-Gvernaturi xorta ddeċieda illi jirrifjuta illi jagħti l-permess definittiv kien ikun il-lok li jingħataw aktar dettalji dwar l-elementi tal-applikazzjoni, affarijiet li ma kellux*

għalfejn jidħol fihom galadarba ma qabilx illi dik l-art għandha tittiefes iżda għandha tibqa' tiġi gawduta mill-pubbliku;

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 14 ta' Jannar 2019 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 15 ta' Jannar 2019 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu *"to sanction pre-1994 variations from PB/00965/90; sanctioning includes relocation of the approved development within the same site. Construction of swimming pool, balance tank and pump room at Montana, Wied il-Buzbies, Bahrija, Rabat"* kienet qieghda tigi michuda peress li *"sar bini fejn ma kellux isir skont il-ftehim u konsegwenti ksur ta' kuntratt mal-applikant."*

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirrizulta illi r-rikorrent jikri minghand l-Awtorita` intimata l-**fond urban** li jinsab f'Ta' Karabusu, Triq il-Fiskal, Rabat, Malta, liema kirja bdiet tiddekorri mis-16 ta' Awwissu 1997 skont kif jidher mill-kuntratt esebit a fol. 102. Jirrizulta wkoll illi meta l-istess sit kien mikri liz-zija tar-rikorrent, Guza Agius, kienu nbnew xi ambjenti li ma kinux koperti b'permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent jiddetjeni *in solidum* art ohra agrikola biswit l-art li fuqu ghandu kirja residenzjali.

Jirrizulta wkoll illi fl-1997 saret spezzjoni minn ufficjali tal-predecessur tal-Awtorita` fejn irrizultaw l-irregolaritajiet imsemmija fil-paragrafu precedenti, u cioe`, kien hemm xi ambjenti li ma kinux koperti bil-permess ghall-bini numru PB2383/92/965/90. Ghalhekk fi-29 ta' Ottubru 1997 intbaghet ittra liz-zija tar-rikorrent, Guza Agius,[1] da parti tal-predecessur tal-Awtorita` intimata sabiex tapplika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex tikseb il-permessi mehtiega ghall-istess ambjenti. Din l-ittra hija esebita bhala Dokument B fol.9.

Eventwalment, fl-2017, ir-rikorrent issottometta applikazzjoni mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar[2] fejn sabiex tigi processata l-istess applikazzjoni kien hemm bzonn li jingieb in-nuqqas ta' oggezzjoni tal-Awtorita` intimata stante li hija s-sid tal-art. Eventwalment dan in-nuqqas ta' oggezzjoni ma nghatax ghar-ragunijiet elenkati iktar 'il fuq u ghalhekk ir-rikorrent intavola dan l-appell.

[1] Ghalkemm fid-data li ntbaghtet din l-ittra il-kirja kienet diga ghaddiet fuq isem ir-rikorrenti
[2] Ara ittra tar-rikorrent a fol. 89

Ikkunsidra :

Illi **l-ewwel aggravju** tar-rikorrent huwa fis-sens illi huwa ma kiser l-ebda kuntratt. **It-tieni aggravju** huwa fis-sens li kien proprju d-Dipartiment predecessur tal-Awtorita` li stiednu japplika sabiex igib il-permess fuq l-ambjenti mhux koperti bil-permess, u ghaldaqstant issa ma tistghax l-Awtorita` intimata toggezzjona u ma taghtix il-kunsens taghha ghall-istess bini.

Illi mill-atti jirrizulta illi kienet iz-zija tar-rikorrent, u cioe` Guza Agius, li originarjament, fl-1992, kienet kisbet il-permess ta' dak iz-zmien il-PAPB biex taghmel xogholijiet strutturali fil-fond in kwisjtoni, liema xogholijiet saru, pero` mhux skont il-permess.

In fatti, l-predecessur tal-Awtorita` intimata, permezz tal-ittra tad-29 ta' Ottubru 1997 talabha biex tapplika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex iggib il-permess mehtieg ghall-*area* murija bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-istess ittra. Izda jirrizulta illi Guza Agius ma ghamlet xejn minn dan, anke ghaliex f'dak iz-zmien il-kirja kienet lahqet ghaddiet fuq isem ir-rikorrent, u kien biss f'Jannar 2018 li r-rikorrent ghamel applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex jikseb in-nuqqas ta' oggezzjoni taghha sabiex jissanzjona mhux biss dik il-parti murija bl-ahmar fil-pjanta hawn fuq imsemmija izda wkoll biex jissanzjona l-bini ta' *swimming pool* u installazzjoni ancillari ghaliha.

Jirrizulta li bejn l-1997 u l-2018 l-affarijiet, in kwantu procedura, tbiddlu hafna. Filwaqt li qabel ic-cirkolari PA 2/16 meta wiehed ried jaghmel xi zvilupp fuq art tal-Gvern dan kien obbligat biss jinnotifika lill-Awtorita` intimata jew il-predecessur taghha, invece, wara li dahlet fis-sehh l-imsemmija cirkolari, kull applikazzjoni sottomessa mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar li tkun tirrigwarda art pubblika riedet l-ewwel tghaddi mill-iskrutinju tal-Awtorita` intimata. Jekk l-Awtorita` intimata ikollha xi oggezzjoni fil-principju ghall-izvilupp propost, allura l-Awtorita` intimata ma tkomplix tipprocessa l-applikazzjoni.

Illi skont l-informazzjoni miksuba mill-*board memo* (a fol. 59) u l-*aerial photo* (a fol. 65) jirrizulta illi t-territorju in kwistjoni delinejat bil-kulur blu huwa kirja agrikola favur numru ta' persuni *in solidum*, inkluz ir-rikorrent. Min-naha l-ohra il-kirja residenzjali li ghandu r-rikorrent hija delinejata bil-kulur isfar filwaqt li li l-art li qieghed jipproponi li jissanzjona zvilupp fuqha hija delinejata bil-kulur ahmar. Mill-*aerial photo* esebit mir-rikorrent a fol. 112 jirrizulta illi l-izvilupp li ghamel ir-rikorrent bis-*swimming pool* ma jaqghax fil-parti tal-kirja residenzjali u lanqas ma hekk taqa' parti mill-binja tar-residenza attwali. Dan l-izivlupp invece jaqa' fil-parti tal-kirja agrikola.

Il-Perit Stefan Scotto, perit mal-Awtorita` intimata, esebixxa kuntratt li jmur lura ghall-1971 fejn certu Ganni Agius, Vincent Agius u Anthony Borg ghan-nom ta' martu Maria, kienu nghataw kirja agrikola b'diversi kundizzjonijiet, fosthom illi ma jaghmlu l-ebda alterazzjoni lill-istess art minghajr il-permess espress tal-Kummissarju ta' l-Artijiet. Minn dan it-*tenement* kienet inqatghet porzjon biex saret il-kirja residenzjali favur il-predeccesuri tar-rikorrent u eventwalment favur ir-rikorrenti. Illi fil-mori ta' dawn il-proceduri tqajjmet kwistjoni mid-difensur tar-rikorrent jekk dak li kien qieghed jitkellem fuqu l-Perit Scotto kienx fil-fatt it-*tenement* in kwisjtoni. It-Tribunal, wara li ra l-pjanti fil-fajl dipartimentali esebit, jikkonkludi illi dan fil-fatt huwa t-*tenement* li ghalih qieghda tirreferi din il-kawza.

Illi ma hemmx kontestazzjoni illi r-rikorrent ghandu wkoll sehem fil-kirja agrikola murija fl-*aerial photo* a fol. 65. Stante li l-izvilupp li ntalab li jigi sanzjonat jaqa' in parti fil-parti tal-kirja agrikola, l-Awtorita` intimata kellha ragun fid-decizjoni taghha tghid illi r-rikorrent kien

qieghed jikser il-kundizzjonijiet tal-kirja u li sar bini mhux skond il-ftehim u dan stante li klawsola sitta (6) tal-kuntratt esebit a fol. 165 tal-process espressament tghid *"The tenant shall make no alteration or innovation in the said tenement, without the express writing consent of the Government in each case to be obtained from the Commissioner of Land."*

Ghaldaqstant dan it-Tribunal ma jsib xejn x'jiccensura mid-decizjoni tal-Awtorita` intimata.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur