Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru: 22/2019/1

Michael Agius (appellant)

vs

Awtorita` tal-Artijiet (appellata)

27 ta' Jannar, 2020.

1. **Din il-kawża tikkonċerna applikazzjoni ta' Michael Agius sabiex fil-proprjeta` mikrija lilu, jiġi sanzjonat żvilupp eżistenti u isir żvilupp ġdid. Applikazzjoni li kienet miċħuda mill-Awtorita` tal-Artijiet.**

2. Permezz ta' ittra datata 15 ta' Jannar 2019[1], il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet informa lil Michael Agius li b'deċiżjoni tal-14 ta' Jannar 2019 l-applikazzjoni tiegħu għal:-

   *"**No Objection in Principle**:*

   - *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-Bużbież, Baħrija, Rabat"*

   kienet ġiet miċħuda:

   "minħabba li sar bini fejn ma kellux isir skont il-ftehim, u konsegwenti ksur ta' kuntratt mill-applikant."

3. Fil-25 ta' Frar 2019[2], Michael Agius appella quddiem it-Tribunal għar-Reviżjoni Amministrattiva.

4. B'sentenza tas-27 ta' Awissu, 2019 it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

[1] Fol 50.
[2] Fol 1 *et seq*.

ċaħad l-appell ta' Michael Agius, bl-ispejjeż kontrih.

5. B'rikors preżentat fil-11 ta' Settembru 2019 Agius appella mis-sentenza tat-Tribunal. **L-aggravji** huma:-

(i) It-Tribunal naqas milli jikkunsidra li fl-ittra tad-29.10.1997 ta' Charmaine Azzopardi għad-Direttur, intalab japplika mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex iġib il-permess neċessarju peress li kien sar bini mhux kopert bil-permess numru PB 2383/92/965/90 (liema bini sar qabel ma l-kirja ingħatat lilu). Skont l-appellant l-ittra hi prova li ma kisirx kuntratt;

(ii) It-Tribunal jidher li kien żgwidat minn xi xhud jew dokument jew għamel analiżi żbaljata tal-provi, għaliex għalkemm saħaq li huwa għamel żvilupp bis-*swimming pool*, dan mhux minnu. Fil-fatt it-talba li saret fl-applikazzjoni hi maqsuma fi tnejn: parti għal sanzjonar ta' bini eżistenti u parti għall-iżvilupp ġdid *(swimming pool);*

(iii) It-Tribunal jidher li kien żgwidat minn xi xhud jew dokument jew għamel analiżi żbaljata tal-provi, għaliex għalkemm sostna li kien hemm talba biex jiġi sanzjonat żvilupp li jaqa' in parti taħt kirja agrikola, dan mhux minnu. Fil-fatt l-uniku żvilupp li huwa talab is-sanzjonar tiegħu huwa l-iżvilupp mertu tal-ittra tad-29.10.1997 li ma taqax f'dik il-parti tal-kirja agrikola.

6. L-Awtorita` tal-Artijiet, għalkemm notifikata bir-rikors tal-appell, naqset milli tippreżenta tweġiba.

PROVI (Dokumenti).

7. Il-fatti l-iktar rilevanti huma s-segwenti:

31.08.1971	Ingħatat kirja ta' art agrikola lil Ġanni Agius, Vincent Agius u Maria Borg.
16.03.1990	Ġuża Agius (iz-zija ta' Michael Agius, u dak iż-żmien l-inkwilina) applikat għal permess biex isiru xogħlijiet f'sit mikri lilha fir-Rabat.
19.06.1992	Ittra[3] mibgħuta mill-Works Department (*Permits Section*) lil Ġuża Agius fejn infurmawha li kien inħareġ permess sabiex isiru x-xogħlijiet deskritti fl-applikazzjoni tagħha tas-16.03.1990, u

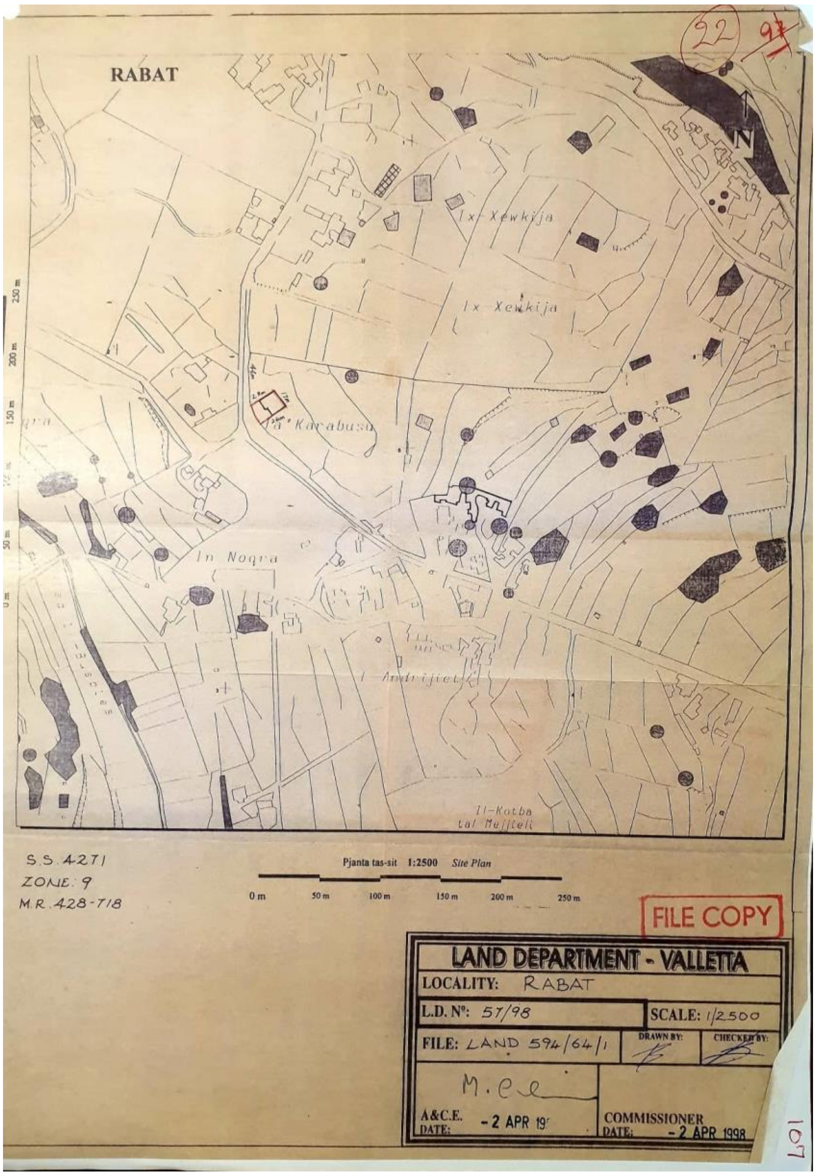
[3] Fol 11.

dan taħt is-segwenti kundizzjonijiet:

> *"To erect a **farmhouse** as per plans/elevations (PAPB 965/90/23a) submitted with letter dated 31.05.1991 and amended subject to the general conditions (A) on form DC1/88. Balconies should not be in gold, silver or bronze aluminium. Height of the building should not exceed one floor provided that the external finish is to be in rubble wall facing or coursed rubble and party walls to be field walls not exceeding 5 courses in height and building is to be set back 25 feet from building alignment."*

16.08.1997 Il-Kummissarju tal-Artijiet ta b'lokazzjoni lil Michael Agius l-fond[4] f'"*Ta' Karabusu*", Triq il-Fiskal, Rabat, Malta, għal Lm123.84 fis-sena, liema fond muri bl-aħmar fuq il-pjanta LD 57/98 (fol 107).

[4] Fol 102. Skont id-dokument a fol 106, il-proprjeta`(b'forma rettangolari) indikata bl-aħmar fuq il-pjanta LD 57/98 fiha kejl ta' 417mk (li minnhom 247mk huma mibnija, u l-bqija – 170mk art).

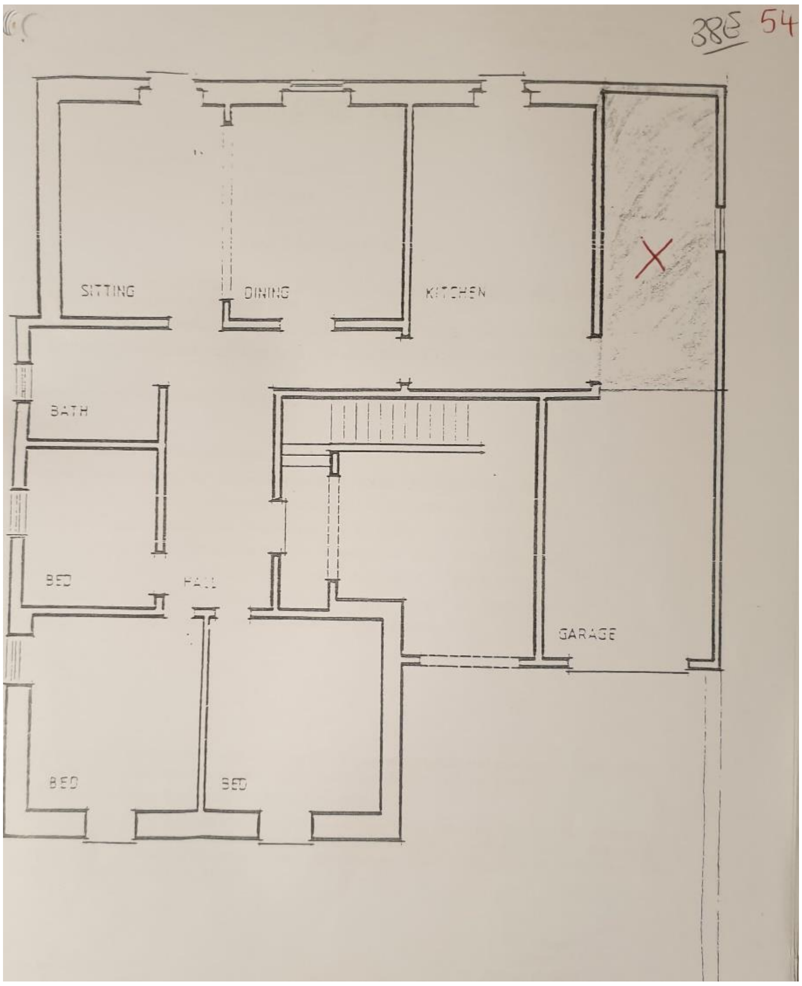


29.10.1997 <u>Ittra[5] mibgħuta mid-Dipartiment tal-Artijiet lil Ġuża Agius</u> dwar "*Farmhouse li tinsab tal-Landrijiet l/o Rabat".* L-ittra (iffirmata minn ċertu Charmaine Azzopardi għad-Direttur Estates Management) taqra:

> *"Ġejt inkarigta ninfurmak illi skont spezzjoni li saret mid-Dipartiment tagħna, l-area murija bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma hijiex ikkaverjata bil-permess tal-bini numu P.B.2383/92/965/90.*
>
> *<u>Għalhekk inti ġentilment mitluba sabiex tapplika l-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex iġġib il-permess meħtieġ għall-area murija bl-aħmar</u>.*
>
> *Dan huwa mingħajr preġudizzju għad-deċiżjoni finali li jista' jieħu dan id-dipartiment."*

[5] Fol 9, 26, 40, 53.

Il-pjanta annessa (il-parti li skont l-ittra hija murija bl-aħmar tidher f'din il-kopja markata griż u salib aħmar) hi din, a fol 54:

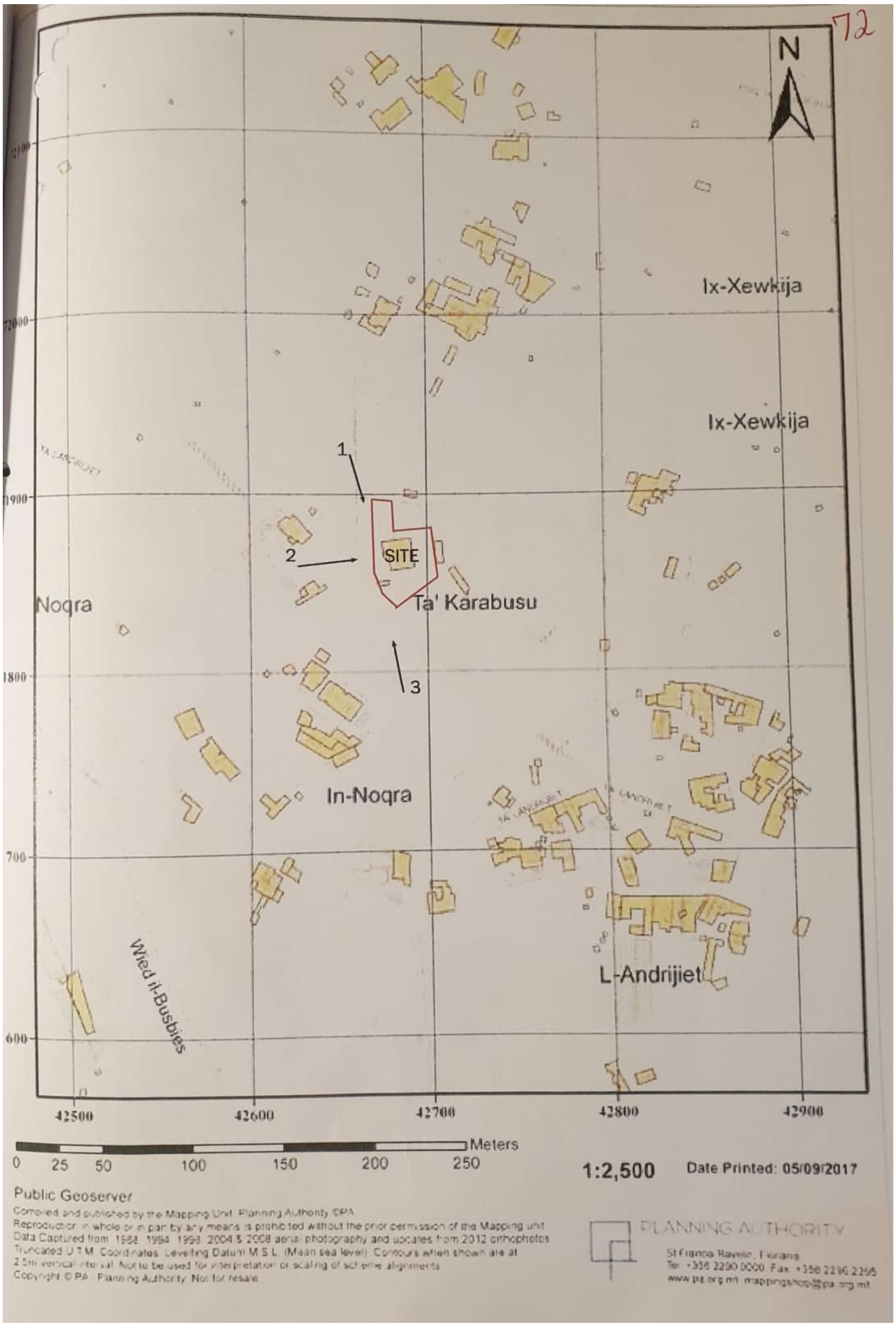


18.10.2017 Ittra[6] mibgħuta minn Michael Agius lill-Awtorita` tal-Artijiet fejn infurmaha li kien applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar:

"to sanction minor deviations from the original permit and to construct a swimming pool."

[6] Fol 89.

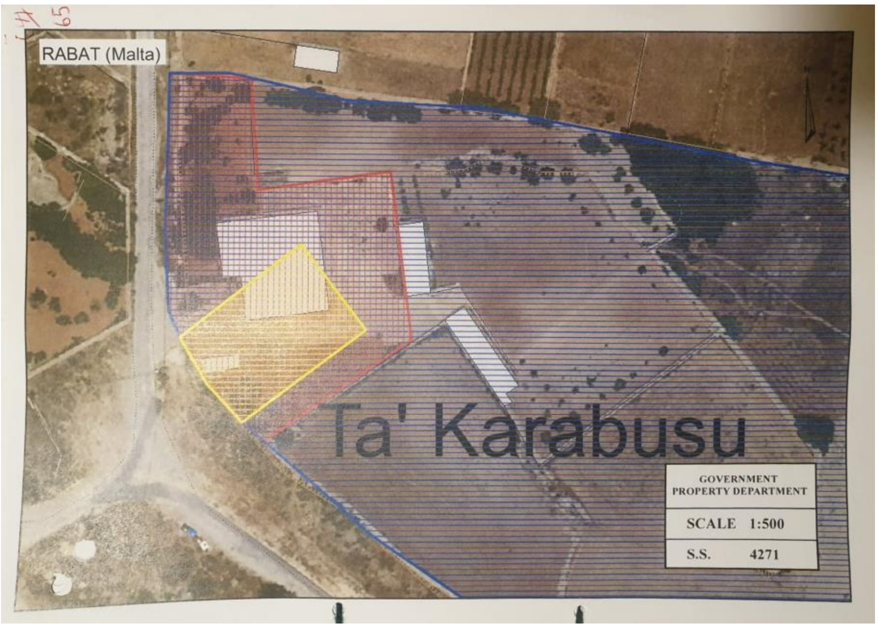
Il-pjanta li ta lill-Awtorita` tal-Ippjanar qegħda fol. 72:



09.01.2018 Michael Agius applika mal-Awtorita` tal-Artijiet fejn talab:

"<u>To sanction</u> pre-1994 variations from PB/00965/90; sanctioning includes relocation of the approved development within the same site.
<u>Construction</u> of swimming pool, balance tank and pump room."

09.01.2019 Jurgen Spiteri (Executive Technical Officer mal-Awtorita` tal-Artijiet) ipprepara rapport[7] dwar l-applikazzjoni ta' Michael Agius. B'referenza għall-pjanta, ossia *aerial photo*, li tinsab "*at Red 4*" (vide hawn taħt), spjega is-"*Site History*" hekk:



*"Site marked and hatched in **RED** is the site (on) which the applicant is applying on.*

*Site marked and hatched in **BLUE** is Government property registered under Ten. No. 50609, File No L594/64 (attached. It is currently on agricultural lease to a number of individuals "in solidum" since 16/8/1999 (vide Red 101 in L594/64). The part occupied by the applicant is shown hatched in red overlapping the blue hatching. This part is registered under Ten. No. 50608-006 on the applicant's name.*

*Site marked and hatched in **YELLOW** is Government property registered under Ten. No. 78569, File No: L594/64/1*[8] *and shown marked in red on L.D. 57/98 (see Red 2). It is leased to the applicant as a residence (farmhouse). Lease started on 16/8/1997 (see Red 27 in L594/64/1).*

Bħala "Conclusion" huwa rrefera għal Min 2 tal-Perit Scotto:

"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 proposed swimming pool et. also form part of the extent 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 a potential future parcelling at the field into independent parts."

[7] Fol 59-60.
[8] Li l-qorti qegħda tifhem li hi l-oġġett tal-kirja li ngħatat lill-appellant skont il-kuntratt eċebit a fol. 102. Fih id-deskrizzjoni tal-immobbli li l-Kummissarju tal-Artijiet ta b'lokazzjoni hu: *"fond f'Ta Karabusu Triq tal-Fiskal, Rabat, Malta muri bl-aħmar fuq il-pjanta L.D. 57/98"*, li hi l-pjanta a fol. 107 (File tad-Dipartiment numru 594/64/1).

Għalhekk in vista ta' tali konklużjoni, ġie rakkomandat li l-applikazzjoni tkun miċħuda.

14.01.2019 Il-Bord tal-Gvernaturi ċaħad l-applikazzjoni ta' Michael Agius biex (i) jiġi sanzjonat l-żvilupp, u (ii) jiġi kkostruwit *swimming pool* (u *balance tank* u *pump room*) fil-fond mikri lilu: *Montana*, Wied il-Bużbież, Baħrija, Rabat.

Ir-raġuni mogħtija kienet:-

"***Minħabba li sar bini fejn ma kellux isir skont il-ftehim, u konsegwentment ksur ta' kuntratt mill-applikant***".

15.01.2019 Ittra mibgħuta lil Michael Agius biex tinfurmah bid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi.

PROVI (Xhieda):

8. **Michael Agius** fix-xiehda tiegħu[9] b'referenza għall-ittra li kienet intbagħtet liz-zija tiegħu Ġuża Agius fid-29 ta' Ottubru 1997 fejn intalbet iġġib permess fir-rigward tal-area indikata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa, spjega li dik il-parti fil-fatt tirrigwarda t-toilet tad-dar. Spjega li l-permess kien inħareġ fl-1992 u d-dar (farmhouse) inbniet fl-1993. Qal li għalkemm il-kirja tal-farmhouse kienet għadha mhux fuqu (peress li l-kirja saret fl-1997) kien hu li bniha. Spjega li qabel kienet bi qbiela u kien jaħdimha missieru u z-zija tiegħu. Qal li meta ħa l-kirja tal-farmhouse fl-1997 kien jaf li hemm partijiet mill-bini li m'humiex koperti bil-permess ta' żvilupp.

9. **Jurgen Spiteri** l-*Executive Technical Officer* li pprepara r-rapport għall-Bord tal-Gvernaturi, fix-xiehda tiegħu[10] l-parti li tidher indikata bil-kulur blu fuq l-*aerial photo* (vide supra) hija art mikrija *in solidum* ma individwi oħra, li minnha Michael Agius għandu l-parti indikata bl-aħmar. Qal li l-applikazzjoni tiegħu fil-fatt tirrigwarda l-parti indikata bl-aħmar (li tinsab fil-parti l-blu, u tinkorpora l-post indikat bl-isfar).

[9] xhieda ta' Michael Agius, 12.04.2019, fol 108 *et seq*.
[10] xiehda ta' Jurgen Spiteri, 12.04.2019, fol 29 *et seq*.

10. F'xiehda sussegwenti[11] qal li l-ittra tad-29 ta' Ottubru 1997 mibgħuta liz-zija ta' Michael Agius ma sabhiex fil-*file*.

11. **Il-Perit Patrick Spiteri Fiteni** (il-perit ta' Michael Agius) xehed[12] li l-fond (li inbena qabel l-1994) ma kienx inbena skont il-permess, u għalhekk kien għamel applikazzjoni f'isem Michael Agius biex jiġu sanati xogħlijiet li ma kinux skont il-permess. Spjega li dik il-parti mertu tal-ittra tal-1997 li intbagħtet lil Ġuża Agius hija in parti garaxx u in parti *en suite* tal-*main bedroom*.

12. **Il-Perit Stefan Scotto** (perit jaħdem mal-Awtorita`) xehed[13] li l-applikazzjoni ta' Michael Agius kienet tinkludi *farmhouse* li kienet testendi 'l barra mill-area allokata lilu. Qal li l-iżvilupp inkluż fl-applikazzjoni fil-fatt jestendi 'l barra għal fuq il-parti agrikola. Qal li mill-pjanti ppreżentati, l-*iswimming pool* proposta kienet ukoll fil-parti agrikola. Qal li dan iż-żmien meta persuna tapplika għall-permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar dwar art proprjeta` tal-Gvern trid titlob għall-*clearance* mingħand l-Awtorita` tal-Artijiet. Spjega li f'dan il-każ huwa ra li l-applikazzjoni tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja u għalhekk irrakkomanda li l-applikazzjoni tkun miċħuda. Kontro-eżaminat qal li milli jiftakar hemm żewġ kuntratti ta' kirja separati: wieħed għall-kirja residenzjali u l-ieħor għall-art agrikola. Qal li ra l-pjanti li pprovda Michael Agius fl-applikazzjoni tiegħu u ra li kien hemm parti li tirrigwarda l-kirja residenzjali, li ma kinitx *issue*, imma kien hemm parti oħra li intefgħet mal-parti agrikola.

13. F'xiehda sussegwenti[14] spjega li hemm żewġ tenements: wieħed li jirrigwarda l-parti l-kbira bin-numru 50608 (oriġinarjament 608) u l-ieħor li jirrigwarda l-parti bin-numru 78569 li inqatgħet mill-parti l-kbira. Dwar il-parti tat-tenement il-kbir ippreżenta l-kuntatt tal-kirja **Dok SS1** datat 31 ta' Awwissu 1971 fejn l-inkwilini huma Ġanni Agius, Vincent Agius u Ninu Borg f'isem martu Maria. Huwa spjega li l-problema inqalgħet għaliex l-applikazzjoni tirrigwarda żvilupp li joħroġ

[11] xiehda ta' Jurgen Spiteri, 06.05.2019, fol 123 *et seq*.
[12] xiehda tal-perit Patrick Spiteri Fiteni, 06.05.2019, fol 129 *et seq*.
[13] xiehda tal-perit Stefan Scotto, 27.05.2019, fol 139 *et seq*.
[14] xiehda tal-perit Stefan Scotto, 17.06.2019, fol 151 *et seq*.

miż-żona li ingħatat bħala kirja urbana.

Konsiderazzjonijiet.

14. Il-qorti tosserva kif:-

- Fl-1971 Ġanni Agius, Vincent Agius u Maria Borg kellhom kirja ta' art agrikola mingħand il-Gvern.

- Fl-1993 meta din l-art kienet f'idejn Ġuża Agius (iz-zija ta' Michael Agius) inħarġilha permess biex tibni *farmhouse* fuq parti minnha.

- Michael Agius fix-xiehda tiegħu xehed li kien hu li bena l-*farmhouse* (minkejja li l-inkwilina kienet zitu).

- Fl-atti m'hemmx il-pjanti relattivi għall-permess ta' żvilupp maħruġ mill-PAPB fid-19 ta' Ġunju, 1992 li nħareġ f'isem Ġuża Agius wara applikazzjoni li għamlet fis-16 ta' Marzu, 1990. Fil-permess jissemmew, *"plans/elevations (PAPB 965/90/23a) submitted with letter dated 31/5/91 and amended"*.

- Hu evidenti li l-*farmhouse* (apparti li tinkludi kamra li mhix koperta bil-permess, cjoe` dik li dwarha d-Direttur tal-Artijiet insista li kellha tiġi sanzjonata, vide ittra datata 29.10.1997) ma nbnitx kollha fejn suppost hemm *farmhouse* skont is-*site plan* a fol 67. Site plan bin-numru 'L.D. No:57/98' li hemm riferenza għaliha fil-kuntratt ta' lokazzjoni li ffirmaw il-kontendenti. Il-qorti fehmet li fir-ritratt a fol. 65 il-parti tal-art delinejata bil-kulur isfar hi l-parti li kienet oġġett tal-kirja li ngħatat lill-appellant (kuntratt jinsab a fol. 102 tal-proċess).

- Michael Agius applika għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp mill-MEPA (i) sabiex jissanzjona l-iżvilupp (*farmhouse*) u (ii) sabiex tiġi approvata kostruzzjoni (ġdida) ta' *swimming pool*. Għal dak li jirrigwarda s-sanzjonar fil-fatt ġie speċifikat li dan jirrigwarda:

  (a) ***variations*** from PB/00965/90 - evidentement il-parti li sar aċċenn għaliha fl-ittra tal-1997 mibgħuta liz-zija tiegħu, Ġuza Agius; kif ukoll

  (b) ***relocation*** *of the approved development within the same site*.

15. **Fl-ewwel aggravju** l-appellant argumenta li kien id-Direttur tal-Artijiet stess li fl-ittra tad-29 ta' Ottubru 1997 insista li l-parti (kamra) tal-*farmhouse* mhux koperta bil-permess kellha tiġi sanzjonata, u li allura din hija konferma li ma

kien inkiser l-ebda kuntratt.

16. Il-qorti tibda biex tirrileva li f'dik l-ittra intqal bl-iktar mod ċar li t-talba li saret lil Guża Agius sabiex, *".... tapplika l-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex iġġib il-permess meħtieġ għall-area murija bl-aħmar"*, saret mingħajr ***"... preġudizzju għad-deċiżjoni finali li jista' jieħu dan id-dipartiment"***.

17. Rilevanti li ssir ukoll riferenza għat-tielet aggravju fejn l-appellant argumenta li l-uniku żvilupp li ried jissanzjona kien *".... proprju l-iżvilupp li ssir referenza għalih u li kien immarkat bl-aħmar fl-ittra datata 29 ta' Ottubru, 1997 mibghuta minn Charmaine Azzopardi għan-nom tad-Direttur tal-Artijiet lill-appellant......"*. Il-qorti ma taqbilx. Fl-applikazzjoni bin-numru 5984/2017 l-appellant talab ukoll ***"relocation of the approved development within the same site"***. Dak m'għandu x'jaqsam xejn mal-ittra tad-29 ta' Ottubru, 1997 u anzi jagħti lill-qorti x'tifhem li l-appellant qed jirrikonoxxi li l-*farmhouse* inbniet mhux fejn tidher fil-pjanta L.D. 57/98 a fol. 107.

18. Fil-pjanta L.D. 57/98 li tissemma fl-iskrittura ta' lokazzjoni, il-*farmhouse* li nkriet lill-appellant tidher li qegħda fejn fir-ritratt a fol. 65 hu markat bil-kulur isfar. Pero' fir-realta' hi biss parti mill-farmhouse li effettivament inbniet f'dik il-parti tal-art markata bil-kulur isfar. Dan ifisser li effettivament parti sostanzjali tal-farmhouse kienet oriġinarjament inbniet f'parti mill-art li ma kinitx oġġett tal-kuntratt ta' lokazzjoni li sar bejn l-appellant u l-Kummissarju tal-Artijiet.

19. Fl-ittra tad-29 ta' Ottubru, 1997 m'hemmx riferenza għall-fatt li parti mhux żgħira tal-*farmhouse* inbniet f'parti differenti mis-sit minn fejn kellha tinbena. Ittra li ntbagħtet fi żmien meta l-appellant ma kienx l-inkwilin. Ittra li nkitbet wara *on site inspection* li uffiċjali tad-Dipartiment għamlu fil-post. Għall-qorti m'hemmx dubju li sabiex waslu għall-konklużjoni li nbniet kamra waħda mhux skont il-permess ta' żvilupp, kienu raw il-permess ta' żvilupp u pjanta relattiva. Fl-ebda parti mill-ittra ma nkiteb li parti sostanzjali tal-*farmhouse* inbniet f'parti mis-sit fejn ma kellu isir bini. Għall-qorti dak fih innifsu hu indikazzjoni li dak iż-żmien ma kienx hemm oġġezzjoni dwar il-parti tal-art li fuqha inbena l-fond.

20. Il-problema prinċipali m'hijiex il-kamra li kienet is-suġġett tal-ittra tad-29 ta' Ottubru, 1997 u li jidher li l-Kummissarju tal-Artijiet kien dispost li jaċċetta jekk tkun regolarizzata mill-awtorita kompetenti. Kamra li mir-ritratt a fol. 65 tidher li hi mibnija fil-parti tal-art markata bil-kulur isfar, fejn skont l-appellata suppost inbniet il-*farmhouse*. Kamra li pero' ma kinitx inkluża fil-permess ta' żviluupp 2383/92/965/90.

21. Il-problema prinċipali hi li qiegħed jingħad li l-parti l-kbira tal-*farmhouse* inbniet f'parti ta' art li nkriet mill-Gvern għall-skop agrikolu skont il-kuntratt tal-31 ta' Awissu, 1971, u li skont klawżola 6 ma jistax isir tibdil fiha *"... without the express written consent of the Government in each case to be obtained from the Commissioner of Land"*.

22. Fil-mori tad-differiment din il-qorti tat digriet li bih ordnat lill-appellant sabiex jippreżenta kopja vera tal-permess ta' żvilupp 2383/92/965/90 tad-19 ta' Ġunju, 1992 u pjanti mehmuża. Dokumenti preżentati permezz ta' nota tal-14 ta' Jannar, 2020.

23. Fil-pjanta tal-imsemmi permess ta' żvilupp hemm ukoll *site plan* u fiha hemm immarkat il-post fejn kellu jsir l-iżvilupp. Għalhekk fil-pjanta tal-permess Guża Agius, li f'isimha ħareġ il-permess, indikat fejn ser isir il-bini. Effettivament meta l-qorti għamlet paragun bejn dak li jidher fis-*site plan* tal-permess ta' żvilupp, site plan L.D 57/98 tat-2 ta' April, 1998 tad-Dipartiment tal-Artijiet (fol. 107) u r-ritratt a fol. 65, il-qorti mhi bl-ebda mod konvinta li l-*farmhouse* inbniet mhux fil-post fejn kellha tinbena skont il-permess ta' żvilupp tad-19 ta' Ġunju, 1992. Anzi il-miżien ixaqqleb iktar fuq in-naħa li l-*farmhouse* bejn wieħed u ieħor inbniet fejn muri fis-*site plan* li hemm mal-permess ta' żvilupp. Rilevanti wkoll hu li s-*site plan* li hemm mal-pjanta tal-permess u s-*site plan* L.D 57/98 għandhom l-istess skala (1:2500). Għalhekk l-eżerċizzju sabiex isir il-paragun hu iktar faċli.

24. Hu veru li parti sostanzjali tal-bini ma sarx fejn muri fis-*site plan* 57/98 tad-

Dipartiment tal-Artijiet tat-2 ta' April, 1998.[15] *Site plan* li tissemma fil-kuntratt ta' lokazzjoni li l-appellant iffirma mal-Kummissarju tal-Artijiet. Il-qorti ma tafx x'wassal għal dak. Jista' jkun li sar żball minn min mmarka fuq is-site plan. Pero' l-qorti ma tistax toqgħod tispekula. Il-kuntratt m'għandux data meta kien iffirmat. Li hu ċert hu li meta l-partijiet iffirmawh, il-*farmhouse* kienet mibnija. Fil-fatt fil-kuntratt jissemma li l-appellant kien qiegħed jikri l-fond 'Montana', Wied il-Bużbież, Rabat, Malta. Fil-parti ta' fuq tal-kuntratt, id-deskrizzjoni tal-fond hi: *"Fond f'Ta' Karabusu, Triq tal-Fiskal, Rabat, Malta muri bl-aħmar fuq il-pjanta L.D. 57/98"*. Għalhekk iż-żewġ partijiet kienu jafu liema parti tal-art kienet qegħda tokkupa r-raba'. Il-qorti żżid li m'hemmx prova waħda li tindika li l-*farmhouse* kienet f'xi żmien wara twaqqgħet u inbniet f'parti oħra tas-sit.

25. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti hi tal-fehma li l-Awtorita' appellata għandha tikkunsidra mill-ġdid l-applikazzjoni tal-appellant in kwantu tirreferi ghal *no objection in principle* għal *relocation*. L-istess japplika għas-sanzjonar tal-kamra oġġett tal-ittra tad-Dipartiment tal-Artijiet tad-29 ta' Ottubru, 1997.

26. **Fit-tieni aggravju tiegħu** l-appellant ilmenta li t-Tribunal wasal għall-konklużjoni żbaljata meta qal li bena *swimming pool*.

27. Il-qorti tosserva li fl-atti m'hemmx provi li l-appellant bena *swimming pool* fl-art in kwistjoni. Jirriżulta li l-applikazzjoni tinkludi talba għall-permess sabiex jinbena *swimming pool* (inkluż *balance tank* u *pump room).* It-Tribunal jidher li ra *swimming pool* fir-ritratt mill-ajru li ppreżenta Michael Agius (fol. 112). Dokument li hu fotokopja ta' *print out* li sar mill-google maps tas-sit oġġett tal-kawża. It-Tribunal ma spjegax kif wasal għal dik il-konklużjoni. Wara li l-qorti eżaminatu bir-reqqa, m'għandha l-ebda dubju li fih m'hemm l-ebda prova li fis-sit in kwistjoni l-appellant kien diġa bena *swimming pool*.

28. **Fit-tielet aggravju**, l-appellant jilmenta li t-Tribunal żgwida ruħu u fehem li

[15] Fol. 107.

huwa talab sanzjonar ta' żvilupp li in parti jaqa' taħt kirja agrikola. Huwa jsostni li dan mhux il-każ għaliex dik il-parti li tagħha talab is-sanzjonar ma taqax f'dik il-parti mikrija bħala art agrikola.

29. Il-qorti fehmet ukoll li l-kumplament tal-immobbli *'hatched'* bil-kulur aħmar fir-ritratt a fol. 65, hu wkoll mikri lill-appellant (ara Board Memo tal-appellata a fol.59). Meħud in konsiderazzjoni dak li nkiteb b'riferenza għall-ewwel aggravju, il-qorti hi tal-fehma li m'għandhiex għalfejn tikkunsidra dan l-aggravju. Il-fatt jibqa' li:
    i. L-indikazzjoni hi li l-*farmhouse* inbniet bejn wieħed u ieħor fejn kellha tinbena skont il-permess ta' żvilupp tad-19 ta' Ġunju, 1992;
    ii. Hu evidenti li fl-1997 uffiċjali tad-Dipartiment tal-Artijiet kienu għamlu *site inspection* u l-uniku irregolarita' li sabu fil-post kienet kamra li ma kinitx inkluża fl-imsemmi permessi ta' żvilupp.

Għal dawn il-motivi l-qorti qegħda sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq:

1. **Tilqa' l-appell u tħassar is-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tas-27 ta' Awissu, 2019; u**
2. **Tħassar id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-14 ta' Jannar, 2019 limitatament in kwantu din tirreferi għaċ-ċaħda tat-talba tal-appellant sabiex jagħmel *sanctioning* tal-kamra li tissemma fl-ittra tad-Dipartiment tal-Artijiet tad-29 ta' Ottubru, 1997 u *relocation*. Għall-kumplament tiċħad it-talba tal-appellant magħmula bir-rikors promotur.**
3. **Għaldaqstant, l-Awtorita' tal-Artijiet għandha tikkunsidra mill-ġdid dik il-parti tal-applikazzjoni *'No Objection in Principle'* tal-appellant li titratta dwar il-kamra li tissemma fl-ittra tad-29 ta' Ottubru, 1997 (fol. 9) u *relocation*.**

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-konvenuta.

Anthony Ellul.