MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2020

Appell Inferjuri Numru: 36/2019/1 LM

Paul Attard
(l-appellat)

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
(l-appellanta)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata, hawnhekk "l-appellanta", **l-Awtorità tal-Artijiet**, mis-sentenza mogħtija fis-7 ta' Ottubru, 2019 (minn issa

’l quddiem “is-sentenza appellata”, mit-Tribunal ta’ Reviżjoni Amministrattiva (minn issa ’l quddiem “it-Tribunal”), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda li:

> *“... għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jilqa’ l-appell tar-rikorrent fit-termini hawn fuq enunċjati, b’dana illi qiegħed jirrevoka d-deċiżjoni appellata datata 8 ta’ Marzu, 2019 u konsegwentement jiċħad ir-risposta tal-Awtorità intimata.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita intimata.”*

Fatti

2. Ir-rikorrent, hawnhekk “l-appellat”, **Paul Attard** ħassu aggravat b’deċizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet li ttieħdet fit-8 ta’ Marzu, 2019 u li ġiet ikkomunikata lilu b’ittra datata 12 ta’ Marzu, 2019, li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu għal *no objection* għall-“*renewal of permit* PA/1139/08 *(Alterations and upgrading of a farm and to sanction as existing and farmhouse) at St. Joseph Farm, Triq ta’ Qassati, Attard”* kienet ġiet miċħuda peress li “l-kundizzjonijiet ta’ qbiela ma jippermettux bini għar-razzett tal-annimali u dar.” Ir-rikorrent fir-rikors tiegħu qal illi huwa jikri bi qbiela mingħand l-Awtorità tal-Artijiet il-porzjon ta’ art magħruf bhala St. Joseph Farm, Triq ta’ Qassati, Attard. Permezz ta’ applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar datata 3 ta’ Marzu, 2008 ir-rikorrent kien applika għall-*“alterations and upgrading of a farm, and to sanction as existing and farmhouse”* permezz ta’ applikazzjoni numru PA/01139/08. Ir-rikorrent jgħid ukoll li fit-13 ta’ Marzu tal-2013 l-Awtorità tal-Ippjanar kienet

laqgħet it-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-permess relattiv hekk kif rikjest. Dan wara li fit-22 ta' Frar, 2008 il-Perit Ruben Borg, inkarigat mill-iżvilupp, informa lit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern illi kienet ġiet sottomessa applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għal *"alterations and upgrading of farm",* u l-istess Taqsima ma kinitx oġġezzjonat għal din l-applikazzjoni entro t-terminu mogħti lilha għal tali rappreżentazzjonijiet.

4. Ir-rikorrent kien beda jwettaq ix-xogħlijiet skont il-permess maħruġ, imma minħabba raġunijiet ta' mard fil-familja, ir-rikorrent ma setax ikompli bix-xogħlijiet kif kien ippjanat li jsir. Sussegwentement ir-rikorrenti kien għamel talba lill-Awtorità tal-Ippjanar sabiex l-imsemmi permess jiġi estiż għall-perijodu ulterjuri ta' ħames (5) snin. L-istess Awtorità tal-Ippjanar talbet lir-rikorrent sabiex permezz ta' applikazzjoni lill-Awtorità tal-Artijiet jitlob *No Objection in Principle ai termini* tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz ta' deċiżjoni li ttieħdet fit-8 ta' Marzu, 2019, l-Awtorità tal-Artijiet ċaħdet it-talba tar-rikorrent.

Ir-Rikors tal-Appell

3. Ir-rikorrent istitwixxa proċeduri quddiem it-Tribunal sabiex dan jiddikjara li d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tat-8 ta' Marzu, 2019 għandha tiġi mħassra u sabiex jiddikjara ukoll li ma għandux ikun hemm oġġezzjoni sabiex il-permess bin-numru PA/1139/08 jiġi mġedded għall-perijodu ulterjuri

ta' 5 snin. Ir-rikorrenti jsostni li ċ-ċaħda tal-applikazzjoni tiegħu minn naħa tal-intimata hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi tali deċiżjoni tmur kontra l-pożizzjoni li ħadet l-istess Awtorità tal-Artijiet meta kienet saret l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-permess fl-2008.

Ir-Risposta tal-Appell

4. L-intimata eċċepiet li hija ma tatx l-awtorizzazzjoni meħtieġa mir-rikorrent għaliex il-kundizzjonijiet tal-qbiela ma jippermettux li jkun hemm dar u annimali fuq l-art mikrija. L-intimata tgħid li r-rikorrenti ċertament kien jaf jew kellu jkun jaf li huwa lanqas seta' japplika għaliex huwa marbut bl-imsemmija kondizzjonijiet tal-qbiela u l-istess ftehim jippermetti lill-Awtorità intimata li jekk tħoss li jkun opportun ittemm tali relazzjoni. Għalhekk ċertament ir-rikorrent qatt ma seta' kellu xi aspettativa leġittima f'dan ir-rigward.

5. L-Awtorità intimata tikkontendi li r-rikorrent fir-rikors promotur ma għamel riferiment għall-ebda prinċipju amministrattiv li nkiser mill-awtorità intimata meta rrifjutat it-talba tar-rikorrent. L-intimata tgħid ukoll li r-rikorrent ma ressaq l-ebda raġuni valida għalfejn id-diskrezzjoni li hija għandha bil-liġi għandha tiġi iddisturbata. L-awtorità intimata tgħid illi hija aġixxiet skont principji amministrattivi u ssodisfat il-prinċipju ġenerali amministrattiv tar-raġjonevolezza għad-deċiżjoni tagħha.

Is-Sentenza Appellata

7. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-7 ta' Ottubru, 2019, it-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrent fit-termini hemmhekk enunċjati, b'dana illi irrevoka d-deċiżjoni tal-awtorità intimata tat-8 ta' Marzu, 2019 u konsegwentement ċaħad ir-risposta tal-awtorità intimata, bl-ispejjeż kontra l-istess intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet datata 8 ta' Marzu 2019 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 12 ta' Marzu 2019 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu ghal "renewal of permit PA/1139/08 (Alterations and upgrading of a farm and to sanction as existing and farmhouse) at St. Joseph Farm, Triq ta' Qassati, Attard" kienet qiegħda tiġi miċħuda peress li "l-kundizzjonijiet ta' qbiela ma jippermettux bini għar-razzett tal-annimali u dar."*
>
> *Illi mill-atti jirriżulta illi l-art li fuqha jgawdi kirja r-rikorrent kienet waħda tal-Knisja li sussegwentement għaddiet għand il-Gvern ta' Malta. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrent huwa liċenzjat mad-Direttorat tar-Regolarizzazzjoni Veterinarja u għandu permess għat-trobbija ta' annimali fuq l-art in kwistjoni.*
>
> *Ir-rikorrent spjega illi r-razzett in kwistjoni ilu mikri lill-familja tiegħu mill-inqas żewġ ġenerazzjonijiet qablu. Jgħid li fl-2008 kien applika mal-Awtorità ta' l-Ippjanar biex jagħmel xi miljorament fir-razzett. Eventwalment, fl-2013, kien ħareġ il-permess. Jispjega li minħabba cirkostanzi ta' mard fil-familja huwa ma esegwixxiex ix-xogħol li ġie permess jagħmel. Għalhekk fl-2018 applika mal-Awtorità tal-Ippjanar biex jiġġeddidlu l-permess u jkun jista' jlesti x-xoghol. Jispjega li l-Perit tiegħu kien infurmah li peress li jikri mingħand l-Awtorità intimata huwa kellu jinfurmaha bl-intenzjoni tiegħu li jġedded il-permess, kif fil-fatt għamel. Meta rċieva r-rifjut għall-applikazzjoni tiegħu da parti tal-Awtorità intimata huwa nħasad peress li oriġinarjament il-predeċessur tagħha ma kienx oġġezzjoni għall-applikazzjoni tiegħu tal-istess żvilupp. żIlli jirriżulta illi meta r-rikorrenti applika għall-iżvilupp fl-2013 il-Perit tiegħu, Ruben Borg, kien innotifika bl-iżvilupp in kwisjtoni lill-Diviżjoni tal-*

Proprjetà tal-Gvern, u dan kif kienet il-prassi dak iż-żmien (ara fol. 70 u 73). Ma jirriżultax illi dak iż-żmien il-predeċessur tal-Awtorità intimata oġġezzjona jew għamel xi rappreżentazzjonijiet dwar dak propost mir-rikorrent.

Illi mill-Board Memo esebita mill-Awtorità intimata a fol. 34 tal-process jirriżulta illi l-Perit Stefan Scotto, uffiċjal tal-Awtorità intimata, ikkonkluda s-segwenti "Lease appears to be for agricultural purposes. Plans indicate use for animal husbandry and residential purposes."

Illi ghalhekk is-sitwazzjoni hija s-segwenti:

1. *Fl-2008 ir-rikorrent issottometta applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jagħmel l-alterazzjonijiet in kwistjoni;*
2. *Fit-22 ta' Frar 2008, il-Perit Ruben Borg, inkarigat mill-iżvilupp, informa lit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern illi kienet ġiet sottomessa applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għal "alterations and upgrading of farm", liema notifika ġiet riċevuta mit-Taqsima;*
3. *Fl-imsemmija notifika ġie indikat lit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern illi jekk riedet tagħmel xi rappreżentazzjonijiet setgħet tagħmel dan fi żmien wieħed u għoxrin (21) ġurnata mir-riċevuta tal-istess notifika;*
4. *Fl-2013 l-Awtorità tal-Ippjanar ħarġet permess għal "alterations and upgrading of a farm, and to sanction as existing and farmhouse";*
5. *Nel frattemp, permezz taċ-Ċirkolari 2/16 tal-Awtorità tal-Ippjanar, kwalunkwe applikazzjoni fuq art li s-sid tagħha huwa l-Gvern ta' Malta riedet l-ewwel tgħaddi mill-iskrutinju tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jinħareġ in-nuqqas ta' oġġezzjoni tagħha fil-prinċipju. Jekk dan il-kunsens jiġi rifjutat allura l-proċess quddiem l-Awtorità tal-Ipjanar ma jkunx jista' jitkompla;*
6. *Fl-2018 ir-rikorrent applika mal-Awtorità tal-Ippjanar biex iġġedded il-permess tal-2013, u allura kellu bżonn il-clearance mingħand l-Awtorità intimata biex jitkompla l-proċess quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar.*

Illi għalhekk fil-każ odjern jirriżulta ċar illi għalkemm il-predeċessur tal-Awtorità intimata kien debitament notifikat bl-iżvilupp in kwistjoni, ma oġġezzjonax għal tali żvilupp u lanqas għamel xi tip ta' rappreżentazzjoni fir-rigward, kif kellu kull dritt u obbligu li jagħmel. Madankollu, il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar ħareġ bil-kundizzjoni illi "Where the land/building is owned or administered by the Government of Malta a specific clearance and agreement must be obtained for this

development from the Land and/or Estate Management Departments." Tali clearance finali ma jirriżultax li qatt ġiet miksuba mir-rikorrent.

Min-naħa l-oħra filwaqt li l-Awtorità intimata qiegħda tistrieħ fuq il-ksur tal-kundizzjonijiet ta' qbiela, fil-mori ta' din il-kawża ma ppreżentat l-ebda prova dwar dawn il-kundizzjonijiet. Illi dan it-Tribunal fil-fatt jagħmel referenza għall-minuta tal-Perit Scotto fejn jgħid "Lease appears to be for agricultural purposes...." (fol. 34). Kwindi it-Tribunal għandu għaliex jifhem illi bħal qisu lanqas il-Perit Scotto ma kien ċert mija fil-mija x'kienet in-natura tal-kirja għaliex kieku ma kienx iniżżel il-kelma "appears". Illi għalhekk it-Tribunal ma jistax jifhem kif il-Bord tal-Gvernaturi, mingħajr apparentement ma ra l-kundizzjonijiet tal-kirja, seta' jaqbel mar-rakkomandazzjoni li t-talba tiġi miċħuda "peress li l-kundizzjonijiet ta' qbiela ma jippermettux bini għar-razzett tal-annimali u dar". Illi jekk tali ftehim jeżisti allura kien jispetta lill-Awtorità intimata li tippreżentah biex dan it-Tribunal ikun jista' jeżaminah u jara jekk fil-fatt id-deċiżjoni appellata hijiex ċustifikata jew le. Fl-assenza ta' tali prova dan it-Tribunal ma jista' qatt jasal biex jikkondividi d-deċiżjoni appellata.

Illi però, iktar minn hekk, it-Tribunal jirrileva illi ladarba l-predeċessur tal-Awtorità intimata, debitament notifikat bl-iżvilupp ma kellu ebda oġġezzjoni għall-istess żvilupp, ma tistax issa l-Awtorità toġġezzjona għall-istess żvilupp dment li dan baqa' identiku. Jekk fl-opinjoni tal-Awtorità intimata l-affarijiet setgħu saru aħjar fil-passat, għal dan m'għandux għalxiex jirrispondi r-rikorrenti li mexa proċeduralment kif kellu jimxi. Filwaqt li huwa veru li fl-aħħar mill-aħħar dejjem irid jottjeni l-kunsens finali tal-Awtorità intimata biex jesegwixxi x-xogħlijiet proposti, jekk il-predeċessur tagħha ma kellu l-ebda problema bl-iżvilupp kif propost, issa ma tistax b'mod raġunat u ġust, sakemm l-affarijiet ma jinbidlux minn kif oriġinarjament proposti, toġġezzjona għall-istess żvilupp. It-Tribunal jerga' jirribadixxi illi jekk l-affarijiet ma sarux kif suppost kellhom isiru, ta' dan ma jaħti ħadd ħlief il-policies li bihom kienet titmexxa t-Taqsima Proprjetà tal-Gvern.

Illi kwindi, d-deċiżjoni appellata tippekka minn żewġ aspetti, u ċioé, fl-ewwel lok dan it-Tribunal ma ġiex ippreżentat quddiemu l-ebda kuntratt jew ftehim li talvolta jistgħu jemanu minnu l-kundizzjonijiet tal-kirja de quo. Fit-tieni lok, l-Awtorità intimata ma tistax tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrent li sakemm l-affarijiet jibqħu identiċi, huwa kellu kull aspettattiva leġittima li ma jkun hemm l-ebda oġġezzjoni da

> *parti tal-Awtorità intimata. L-iżbalji amministrattivi li setgħu saru fil-passajt għandhom jintrefgħu minn min kien responsabbli għalihom u mhux miċ-ċittadini.*
>
> *Illi fir-rigward tat-talbiet kif dedotta it-Tribunal jista' biss jilqa' l-ewwel talba stante li huwa ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni li għandha l-Awtorità intimata b'xi ordni tiegħu. Madankollu jawspika illi l-Awtorità intimata meta tiġi biex tirrevedi l-applikazzjoni tar-rikorrent tieħu in konsiderazzjoni dak kollu li ngħad hawn fuq."*

L-Appell

8. L-intimata appellanta ppreżenta l-appell tagħha mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal fis-7 ta' Ottubru 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *"... jogħġobha għar-raġunijiet hawn fuq premessi, tħassar, tirrevoka u tikkanċella d-deċiżjoni tagħha datata 7 ta' Ottubru, 2019 fl-ismijiet suindikati tat-Tribunal Ta' Reviżjoni Amministrattiva u tikkonferma d-deċiżjoni tagħha datata 8 ta' Marzu, 2019."*

9. L-Awtorità appellanta tgħid li hija tħoss ruħha aggravata mid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex (i) il-mertu tal-proċeduri odjerni jikkonċerna art agrikola u per konsegwenza huwa palesi li fuq art agrikola l-kerrej ma jistax jibni mingħajr il-kunsens espress tas-sid, u ċioé l-awtorità appellanti; (ii) ladarba l-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar kien wieħed li skada, ir-rikorrent appellat ma setax japplika għal tiġdid ta' permess li skada; (iii) mhuwiex minnu dak li ntqal fil-parti tal-*considerandi* paġna 7, paragrafu 1 tad-deċiżjoni appellata, li l-affarijiet min-naħa tal-appellat 'baqgħu identiċi' bħala żvilupp ippjanat; (iv) dak li qed jitlob l-appellat fl-applikazzjoni tiegħu jammonta għal bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Ir-Risposta tal-Appell

10. L-appellat fir-risposta tal-appell tiegħu jissottometti illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-ewwel aggravju tiegħu, mill-provi mressqa mill-appellant jirriżulta illi t-titolu ta' qbiela mogħti mill-intimata, ossija mill-predeċessur fit-titolu tagħha, fuq ir-razzett bl-isem ta' St. Joseph Farm, Triq il-Qassati, Attard, kien mogħti lill-istess familja Attard għal żewġ ġenerazzjonijiet, li kienu jużawha kemm bħala residenza tagħhom, kif wkoll sabiex irabbu l-annimali, liema fatt l-awtorità appellanta kienet ben konxja tiegħu iżda llum wara dawn is-snin kollha l-awtorità appellanta qed tippretendi li l-appellat għandu jressaq xi prova dwar xi permess mogħti mill-imsemmija awtorità sabiex jinbena r-razzett.

11. Għal dak li għandu x'jaqsam mat-tieni aggravju, l-appellat jgħid li l-applikazzjoni tiegħu mhijiex waħda ġdida iżda talba għal estensjoni ta' permess li diġà kien maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar u li għalih oriġinarjament l-appellanta ma kinitx oġġezzjonat għall-istess permess. Għalhekk, jgħid l-appellat, id-deċiżjoni tat-8 ta' Marzu, 2019 hija waħda illoġika u tmur kontra l-prinċipju tal-ekwità.

12. Għar-rigward tat-tielet aggravju, l-appellat jgħid li dak li qiegħed jingħad mill-awtorità appellanta mhuwiex korrett, għaliex dak li qiegħed jintalab mill-appellat huwa estensjoni tal-permess li nħareġ fl-2013 u mhux applikazzjoni għall-permess ġdid.

13. Għal dak li għandu x'jaqsam mar-raba' aggravju, l-appellat jgħid li dan ma jreġix, għaliex it-talba tal-appellat hija biss għal *no objection* għal estensjoni ta' permess eżistenti u li kieku tabilħaqq kien hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola, l-awtorità appellata kienet żgur toġġezzjona meta kienet ġiet notifikata oriġinarjament fl-2013 bl-applikazzjoni għall-permess.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

14. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-appell tal-awtorità appellanta, flimkien mar-risposta tal-appellat, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal.

L-ewwel aggravju: *fuq art agrikola il-kerrej ma jistax jibni mingħajr il-kunsens espress tas-sid*

It-tieni aggravju: *il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar kien skada u l-appellat ma setax japplika għal tiġdid ta' permess li skada*

It-tielet aggravju: *mhuwiex minnu dak li ntqal fil-parti tal-considerandi paġna 7, paragrafu 1 tad-deċiżjoni appellata, li l-affarijiet min-naħa tal-appellat 'baqgħu identiċi' fiż-żewġ applikazzjoni għall-iżvilupp*

Peress li l-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravju huma relatati u interkonnessi ma' xulxin, il-Qorti ser tittrattahom flimkien.

15. Minn dokument prodott mill-awtorità appellanta stess fl-atti tal-proċeduri quddiem it-Tibunal (*a fol.* 83), jirriżulta illi l-appellanta, ossija l-predeċessur tagħha fit-titolu, kien ben konsapevoli tal-fatt li fuq l-art inkwistjoni kien hemm mibnija *farmhouse*, tant hu hekk l-indirizz ta' Pawlu Attard fuq l-istess dokument huwa indikat bħala F/H, Ta' Qassati, Wied Sewda, L/O Attard. Skont dokument ieħor prodott ukoll mill-awtorità appellanta fl-atti tal-proċeduri quddiem it-Tibunal (*a fol.* 83), rigwardanti it-trasferiment tal-qbiela inkwistjoni minn missier l-appellat Giuseppe Attard lil Pawlu Attard, dan tal-aħħar obbliga ruħu li jżomm fi stat tajjeb ir-raba' u ta' ġo fih, bjar, kmamar, eċċ., f'kundizzjoni tajba. Għalhekk ċertament ma jistax jingħad mill-appellanta li l-appellat bena fuq l-art agrikola inkwistjoni mingħajr il-kunsens espress tas-sid.

16. Kwantu għat-tieni aggravju tal-appellanta, li l-applikazzjoni li saret mill-appellat mal-Awtorità tal-Ippjanar fl-2018, kienet applikazzjoni ġdida u mhux talba għal estensjoni ta' permess eżistenti PA/1139/08, din il-Qorti tqis illi kwistjoni bħal din, dwar jekk permess skadut setax jiġi mġedded, hija materja li taqa' fil-kompetenza tal-Awtorità tal-Ippjanar fil-prim istanza, u li konsegwentement tista' tispiċċa quddiem din il-Qorti bħala Qorti ta' reviżjoni. Għal din ir-raġuni tqis li t-tieni aggravju tal-appellanta mhuwiex ġustifikat u għalhekk qiegħda tiċħdu.

17. Kwantu għat-tielet aggravju tal-appellanta, li l-affarijiet min-naħa tal-appellat fl-applikazzjoni għall-iżvilupp li saret fl-2018 ma baqgħux identiċi għal kif kienu fl-applikazzjoni għall-iżvilupp li saret fl-2013, kien jispetta lill-appellanta li tressaq prova ta' dak li ġie allegat minnha. *Qui allegat probat* – l-obbligu tal-prova ta' fatt jmiss dejjem lil min jallegah u dan a tenur tal-artikolu 562 tal-Kap. 12. Imma l-appellanta naqset milli ġġib 'il quddiem din il-prova, u għalhekk anki dan l-aggravju mhux ġustifikat u qiegħed jiġi miċħud.

Ir-raba' aggravju: *dak li qed jitlob l-appellat fl-applikazzjoni tiegħu jammonta għal bdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi*

18. L-awtorità appellanta fir-rikors tal-appell tagħha tissottometti li bl-iżvilupp li qiegħed jipprospetta li jwettaq l-appellat fuq l-art imqabbla lilu, ser jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola għall-finijiet u effetti tal-liġi u proprju għalhekk qiegħda toġġezzjona l-awtorità appellanta għall-ħruġ tal-permess tal-iżvilupp mill-Awtorità tal-Ippjanar. Madanakollu l-awtorità appellanta naqset milli tressaq prova dwar x'kienu eżattament il-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola li qiegħda ssostni li serjin jinksru bl-iżvilupp ippjanat mill-appellat. Min-naħa tiegħu l-Bord tal-Gvernaturi tal-awtorità appellanta qabel li t-talba tar-rikorrent għal *no objection* għandha tiġi miċħuda "peress li l-kundizzjonijiet ta' qbiela ma jippermettux bini għar-razzett tal-annimali u dar". Dan mingħajr ma nġiebet prova ta' x'jistipulaw eżattament dawn il-kundizzjonijiet u bla ma ġiet

ippreżenta kopja ta' dawn il-kundizzjonijiet tal-kirja fl-atti ta' din il-kawża. Din il-Qorti tagħmel tagħha l-konklużjoni tat-Tribunal illi jekk tali ftehim tassew kien jeżisti, allura kien jispetta lill-awtorità intimata li tippreżenta kopja ta' dan il-ftehim biex it-Tribunal ikun f'pożizzjoni li jeżaminah u jara jekk fil-fatt id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet kinitx ġustifikata jew le. Kif stqarr it-Tribunal fis-sentenza tiegħu, fl-assenza ta' din il-prova dwar x'kienu jgħidu l-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola jekk kienu jeżistu, it-Tribunal ma seta' qatt jasal biex jikkondividi d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet. Joħloq dubju rigward l-eżistenza ta' ftehim bil-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola, il-Perit Stefan Scotto, uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet, fejn jgħid *"lease* ***appears***[1] *to be for agricultural purposes...."* (*fol.* 34), u allura bħal donnu lanqas il-Perit Scotto stess ma kien ċert mija fil-mija x'kienet in-natura tal-kirja.

Għaldaqstant il-Qorti ssib li l-aggravji tal-appellant mhumiex ġustifikati u għalhekk tiċħadhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-intimata appellanta, u tikkonferma s-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mogħtija fis-7 ta' Ottubru, 2019 fl-intier tagħha.

[1] Enfasi ta' din il-Qorti.

Spejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-intimata appellanta u spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mit-Tribunal.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur