MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

19 ta’ Ottubru 2020

Rikors Numru 22/2020

Paul Agius, Ann Rita Agius, Anthony Agius u Carmel Agius

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-27 ta’ Frar 2020 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

“1. Illi r-rikorrenti talbu l-kunsens tal-Awtorita’ intimata sabiex jissottomettu applikazzjoni ghal zvilupp fil-fond bl-isem ta’ ‘Pegasus’ Triq tal-Fisqal ta’ Landrijiet, limiti tar-Rabat, Malta u dana ai termini tal-Art. 71 tal-Kap 522 tal-Ligijiet ta’ Malta.

2. Illi b’riferenza ghall-applikazzjoni numru PLA1/2019/1970 u numru tal-file tal-istess Awtorita’ intimata numru L 125/85, ir-rikorrenti talbu kambjament ta’ uzu in parti tal-istess fond fuq indikat kif approvat minn PA/509/05.

3. Illi b’ittra datata 5 ta’ Frar 2020, dan il-kunsens gie rifjutat skont ir-raguni moghtija u cioe’ ksur tal-ftehim tal-lokazzjoni ta’ art agrikola. (Dok A).

4. Illi r-rikorrenti hassew ruhhom aggravati minn din id-decizjoni u ghaldaqstant qed jinterponu l-umli appell taghhom ai termini tal-Art. 57 tal-Kap 563 tal-Ligijiet ta’ Malta lil dan l-Onorabbli Tribunal ta’ Revizjoni Amministrattiva.

5. Illi r-ragunijiet tal-odjern appell jikkonsistu fis-segwenti:

(i) Illi l-Awtorita’ intimata naqset milli tindika liema parti tal-kirja agrikola ezistenti bejn l-istess partijiet odjerni esponenti kienu qeghdin jiksru bit-talba taghhom. (Dok B.)

(ii) Illi da parti tal-esponenti jigi rilevat li t-talba taghhom ma tikser l-ebda ftehim jew parti minnu tal-ftehim ezistenti bejniethom.
(iii) Illi jigi rilevat ukoll illi r-raba' agrikola jekk tintlaqa' t-talba taghhom ma hux ser tintmiss.
(iv) Illi t-talba tikkoncerna alterazzjoni minima gewwa l-fond okkupat bhala residenza u mhux barra. Barra kollox se jibqa' kif inhu skont id-dokument hawn anness. (Dok C)
(v) Illi tali alterazzjoni ghandu l-approvazzjoni tal-ko-inkwilini l-ohra.
(vi) Illi l-alterazzjoni hija necessarja ghall-ahjar konvenjenza tal-okkupanti minghajr ma ssir l-ebda dannu u/jew pregudizzju sia lir-residenza u sia lill-istess raba'.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti jitolbu bl-umli rispett lil dina l-Onorabbli Tribunal joghgbu jilqa' t-talba tal-esponenti kif kontenuta fl-appell taghhom fis-sens li tigi revokata d-decizjoni tal-Awtorita' intimata, tordnalha taghti l-kunsens taghha ghat-talba taghhom ghall-alterazzjoni rikjesta, u dana taht kull provvediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq li jimponi."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 4 ta' Marzu 2020 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' esponenti irceviet l-Appell tal-Appellanti Agius. L-Awtorita' ma taqbilx mal-kontenut tar-Rikors tal-Appell hekk kif imressaq u per konsegwenza qieghda tressaq din l-umli Risposta taghha;*

2. *Illi din il-kawza u l-appell jitrattaw decizjoni li hadet l-Awtorita tal-Artijiet in konnessjoni ma' applikazzjoni maghmula mill-Appellanti Agius mal-Awtorita' tal-Ippjanar in konnessjoni ma' fond agrikolu fejn kien hemm bzonn il-kunsens tal-Awtorita' Appellata bhala is-sid tal-art li l-appellanti kienu qed jiehdu minghandha permezz ta' titolu ta' qbiela;*

3. *Illi permezz ta' decizjoni tal-Awtorita' Appellata, l-Awtorita' ma tatx l-awtorizzazzjoni mehtiega stante li hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-qbiela. Din hija r-raguni u l-Awtorita', bhal ma kienet fid-dover skont il-principju amministrattiv sagrosant tad-'duty to give reasons' tat ir-raguni li immotivat id-deiczjoni taghha;*

4. *Illi r-Rikorrenti appellaw minn din id-decizjoni u l-Awtorita' esponenti oggezzjonat bil-qawwa kollha u qieghda tinsisti li tali appell ghandu jigi michud 'in toto' a spejjez esklussivament tal-istess appellanti;*

5. *Illi tajjeb li jinghad li l-istess Awtorita' taghtu r-ragunijiet skont l-obbligu amministrattiv taghha ormai stabbilit ta' 'the duty to give reasons'. Hawnhekk l-Awtorita' esponenti taghmel riferenza ghas-sentenza ta' dan it-Tribunal datata 11/6/2012 fl-ismijiet 'Vincent Mallia v. Ministeru tal-Intern u Affarijiet Parlamentari et', f'din is-sentenza gie affermat dan l-obbligu fuq kwalunkwe entita' amministrattiva u fejn gie iccitat il-Wade li qal is-segwenti;*

"..... The time has now surely come for the court to acknowledge that there is a general rule that reasons should be given for decisions, based on the principle of fairness which permeates administrative law, subject only to specific exceptions to be identified as cases arise. Such a rule should not be unduly onerous, since reasons need never be more elaborate than the nature

of the case admits, but the presumption should be in favour of giving reasons, rather than, as at present, in favour of withholding them." [Vide 'Administrative Law', Wade & Forsyth, 10th Edition, pag. 436 et. seq.];

Illi mill-insenjament li nsibu skont dak iccitat aktar 'il fuq, l-Awtorita' certament li mxiet sew fil-kaz odjern u tat r-ragunijiet taghha ghad-decizjoni, ragunijiet li m'hemmx ghalfejn ikun elaborati ghaliex jemergu mir-relazzjoni kuntrattwali li hemm bejnha u l-Appellant;

6. *Illi jigi sottolineat li fir-Rikors tal-Appell imressaq minn Agius li m'hemm l-ebda riferenza ghal xi principju amministrattiv li l-Awtorita' kisret, ma indikax jekk l-Awtorita' meta permezz tat id-decizjoni taghha tat ir-rifjut taghha kisritx il-ligi, jew kinitx irragjonevoli jew tatx qatt konsiderazzjonijiet lil hwejjeg li kienu irrilevanti ghall-kaz odjejrn jew ohrajn;*

7. *Illi certament li wiehed kien jistenna li l-appellanti Agius fl-Appell taghhom jelaboraw dwar dan ghaliex huwa a bazi ta' dan li kellu jsir Appell. Ghalhekk l-Awtorita' Appellata tikkontendi li dan l-Appell ghandu jigi michud ghaliex hu fqir u m'hemm l-ebda raguni valida ghalfejn id-diskrezzjoni li ghandha l-Awtorita' bil-ligi ghandha tigi iddisturbata;*

8. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Intimata agixxiet skont principji amministrattivi u ssodisfat il-principju generali amministrattiv tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha [Vide zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' tal-Prim' tal-PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017]. L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun sodisfatt li l-Awtorita' Intimata imxiet legalment korrett ghaliex imxiet ukoll mal-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjoni legali mal-Appellant stess!*

Ghaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qieghda titlob li l-appell hekk kif imressaq ijgi respint a spejjez interament tar-Rikorrenti Agius."

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-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 5 ta' Frar 2020 li permezz taghha gew mgharrfa illi l-applikazzjoni taghhom *"to change of use of part farmhouse approved as per PA/509/05"* kienet qieghda tigi michuda peress li kienet *"in breach of agricultural lease agreement."*

Ir-rikorrent permezz ta' affidavit spjega illi huwa gabilott *full time*. Jispjega li huwa bena id-dar residenzjali tieghu li kienet monita bil-permessi tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Zied jghid illi wara li ghamel il-binja originali ghamel basement garaxx u bena fuq tali garaxx.

<u>Il-Perit Mannie Galea</u> irrilaxxa dikjarazzjoni guramentata illi r-rikorrenti kien inkarigah sabiex jissottometti applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar *"To Change of use of part farmhouse approved as per PA/509/05, into agricultural store. Demolition of existing stairwell at ground floor level and construction of washroom and sanctioning of the remaining washroom area. Structural alterations including wall openings and excavation works to convert part basement as an extension of dwelling. Cream colour painting of aluminium apertures, railings and garage door. Fixing of timber gate. Minor modifications to external apertures. Demolition of roof bulustrades and replacement with masonry parapet wall."*

Madankollu, il-Perit Galea jistqarr illi l-Awtorita` intimata ma tatx il-*clearance* necessarju u ghalhekk l-applikazzjoni ma gietx sottomessa mal-Awtorita` tal-Ippjanar.

<u>Malcolm Scerri</u>, *Manager* fit-Taqsima tal-applikazzjonijiet fi hdan l-Awtorita` intimata, stqarr li r-rikorrenti ghandu kuntratt ta' qbiela *in solidum*`. Jispjega li r-rikorrent kien talab lill-Awtorita` jew lill-predecessur taghha diversi drabi biex jibni residenza pero` dawn it-talbiet gew dejjem rifjutati. Jispjega li r-rikorrent bena residenza fuq l-art imqabbla lilu *in solidum* minghajr l-gharfien tal-Awtorita` intimata ghalkemm kellu permess minghand l-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Mistoqsi mid-difensur tar-rikorrent jekk fl-2005 kienx hemm bzonn l-approvazzjoni tad-Dipartiment tal-Artijiet biex isir tali zvilupp, ix-xhud wiegeb li iva. Jghid ukoll illi da parti tieghu id-Dipartiment ghamel tentattivi biex jitkellem mar-rikorrent imma tali tentattivi rrizultaw fin-negattiv.

In **kontro-ezami** r-rikorrent stqarr illi huwa ma bidel xejn mir-razzett u ma ghamel l-ebda uzu differenti mir-razzett. Pero` sussegwentement jghid li bena d-dar residenzjali tieghu. Jispjega li fiz-zmien li bena ma kienx hemm bzonn li jinforma lill-Awtorita` intimata bl-istess zvilupp. Jispjega illi huwa jrid li l-art in kwisjtoni tinghata lilu b'cens.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' kuntratt esebiti bhala Dok MS1 a fol. 40 tal-process ir-raba' tal-Gvern maghruf bhala "Il-Mejjieli ta' fuq il-Gnien" fil-limiti tar-Rabat gie mqabbel *in solidum* lil Carmel Agius, Anthony Agius u Paul Agius. Illi ghalkemm dan l-appell gie pprezentat minn tliet (3) partijiet, jirrizulta illi l-applikazzjoni saret biss mir-rikorrent Paul Agius u kif jirrizulta mill-provi mressqa dejjem kien l-istess Paul Agius li ressaq it-talbiet tieghu mal-Awtorita` intimata jew il-predecessur taghha. Ghaldaqastant meta din f'din is-sentenza jissemma "rikorrent" dan it-Tribunal se jkun qieghed jirreferi ghal Paul Agius.

Illi l-istess kuntratt jistipula diversi kundizzjonijiet fosthom:

Klawsola 5 *"Ir-raba' ghandu jintuza ghall-kultivazzjoni agrikola biss u ghal dan il-ghan ghandu jitfa' fejn jista' hamrija. L-uzu tar-raba' ghall-kacca u nsib tal-ghasafar huwa espressament projbit."*

Klawsola 8 *"Il-gabillott m'ghandux itella' bini jew kmamar, jew jaghmel tibdil strutturali fir-raba', minghajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet f'kull kaz, u kull benefikati jew xoghlijiet hekk maghmula ikun kemm ikun il-valur taghhom, isiru proprjeta' tal-gvern, u l-gabillott ma jkollu ebda pretenzjoni jew dritt ghall-kumpens tal-istess benefikati jew xoghlijiet, izda din il-klawzola ma thollx il-gabillott mill-obbligu li jottjeni il-permess ghall-bini jew kull permess iehor mehteih mil-ligi qabel ma jinbdew dawn il-benefikati jew xoghlijiet."*

Illi l-ewwel aggravju tar-rikorrenti huwa illi l-Awtorita` intimata naqset milli tindika liema parti tal-ftehim tal-kirja agrikola gew miksura bit-talba taghhom. Illi filwaqt li huwa minnu li l-Awtorita` intimata ma indikat l-ebda klawsola partikolari, ma jirrizultax illi huwa daqshekk difficli biex wiehed jinduna ghal-liema klawsoli l-istess Awtorita` kienet qieghda tirreferi. Il-fatt wahdu li ma giex specifikat id-dicitura tal-klawsoli ma jirrendix l-istess decizjoni wahda nulla. Madankollu, huwa dejjem ahjar u awspikabbli li kieku l-Awtorita` intimata tkun iktar preciza meta tindika xi ksur ta' kundizzjonijiet ta' kuntratt fid-decizjonijiet taghha u jekk ikun il-kaz tindika n-numru tal-klawsoli in kwisjtoni.

Illi mill-applikazzjoni sottomessa u esebita bhala Dokument MS 3 a fol. 62 *et sequitur* jirrizulta illi x-xogholijiet li talab lill-Awtorita` intimata taghtih il-*clearance* fuqhom huma kemm fuq gewwa tar-residenza u kemm fuq barra.

Illi t-Tribunal josserva illi ghalkemm ir-rikorrent gab in-nuqqas ta' oggezzjoni da parti tal-ko-inkwilini l-ohra sabiex jaghmel l-imsemmija tibdiliet[1], u sahansitra anke sabiex jibni fuq l-art imqabbla[2], dan ma jbiddilx il-posizzjoni tieghu *vis-a-vis* l-Awtorita` ta' l-Artijiet li dejjem jispetta lilha li taghti l-kunsens, o meno, ghal dak li ried jattwa r-rikorrenti.

Illi mill-atti jirrizulta illi r-rikorrent kien jaf li jrid jitlob permess tal-Awtorita` intimata jew tal-predecessur taghha sabiex jattwa tibdiliet, u sahansitra sabiex jibni residenza. Dan jixduh numru ta' ittri li gew mibghuta lid-Dipartiment ta' l-Artijiet fejn ir-rikorrent kien jitlob biex jibni residenza, liema talbiet gew ripetutament rifjutati mill-istess Dipartiment. Minkejja dawn it-tentattivi, ir-rikorrent xorta pproceda biex issottometta applikazzjoni ghall-izvilupp u nhariglu l-permess mill-Awtorita tal-Ippjanar, liema permess igib in-numru PA/509/05. Dan l-izvilupp huwa muri mar-ritratti annessi mal-applikazzjoni tieghu u esebiti minn fol. 75 u 76 fejn tidher residenza mdaqqsa.

Illi t-Tribunal jirrileva, illi wara li ha konjizzjoni tal-kuntratt ta' qbiela, huwa car illi r-rikorrent ghamel zvilupp minghajr l-approvazzjoni tad-Dipartiment tal-Artijiet, liema approvazzjoni kienet tassattivi ai termini ta' klawsola 5 u 8 tal-imsemmi kuntratt.

[1] Ara fol. 9
[2] Ara Dokument fol. 51

Ghalhekk, kif gie rilevat fil-*case officer report* esebit a fol. 78 u 79, ir-rikorrent kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt.

Ghaldaqstant it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata kienet ragjonevoli meta ma taghtx il-*clearance* taghha lir-rikorrent ghal dak rikjest minnu. Li kieku ghamlet mod iehor kienet qieghda tkun qieghda tissana stat ta' illegalita` fuq proprjeta` pubblika. Huwa diga gravi li ma ttiehdet l-ebda azzjoni ghal snin twal dwar l-irregolaritajiet kommessi mir-rikorrenti. Kien ikun iktar gravi li kieku l-Awtorita` intimata ghazlet li tikkondona l-agir tar-rikorrent li minkejja rifjut ripetut biex ma jibnix fuq art agrikola, pproceda biex kiseb permess ta' zvilupp u zviluppa l-ucuh tar-raba f'residenza privata. Ghalhekk, altru milli kiser il-ftehim. Finalment, it-Tribunal ma jabqilx mat-tielet u r-raba' aggravji tar-rikorrenti, u cioe`, illi jekk tintlaqa' t-talba ma hux ser tintmiss l-art agrikola u li t-talba tikkocerna alterazzjoni minima gewwa l-fond. It-Tribunal jirrileva illi jista' jkun illi bl-izvilupp propost issa mhux se tintmiss l-art agrikola, pero` l-art agrikola intmisset b'mod massiv meta sar l-izvilupp tar-residenza. Ghalhekk dan l-argument ma jregix.

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