MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

10 ta' Mejju 2021

Rikors Numru 99/2020

John Bartolo

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **John Bartolo** ppreżentat fit-12 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"Illi huwa applika sabiex idawwar il-qbiela fuq parti 22, Feudo Grande, Rabat u dan stante illi huwa qiegħed jaħdem dan ir-raba' u jgħix fir-razzett li hemm fuq il-post flimkien mal-familja tiegħu.

Illi l-fond kien reġistrat fuq membru tal-familja tiegħu li miet reċentement u għalhekk huwa ppreżenta l-applikazzjoni fuq imsemmija stante illi huwa, skont il-liġi, jikkwalifika sabiex jirreġistra l-art favur tiegħu.

*Illi permezz ta' ittra tas-26 ta` Ottubru 2020 huwa ġie informat illi l-applikazzjoni tiegħu fejn talab il-qbiela in kwistjoni ssejjaħ lilu ġiet miċħuda u dan stante illi l-Awtorità qalet illi fuq l-għalqa hemm strutturi li jintuża a skop ta' residenza (**Dok A**).*

Illi fil-fatt, huwa minnu li hemm strutturi ta' residenza però huwa l-esponenti u l-familja tiegħu li jgħixu hemmhekk u għalhekk huma intitolati sabiex jirreġistraw il-qbiela kemm tar-raba' kif ukoll tar-razzett li huma inkwilinat wieħed, favur tiegħu. Illi tali strutturi saru skont il-liġi u bil-kunsens tas-sid.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet u konsegwentement jordna li l-applikazzjoni tal-esponenti tiġi proċessata pożittivament."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fil-25 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorità esponenti, permezz ta' ittra datata is- 26 t'Ottubru 2020, informat lir-rikorrent illi t-talba tiegħu sabiex l-qbiela tar-Raba' 'Parti 22, Feudo Grande, ir-Rabat Malta, tibda ssejjaħ lis-sur Stephen Bartolo kienet qed tiġi rifjutata stante illi l-imsemmija talba tmur kontra dak li jipprovdi l-Artikolu 6(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06; Regolamenti Dwar Art Agrikola Proprjetà tal-Gvern, u dan iġifieri minħabba li fl-għalqa hemm strutturi illi qed jintużaw bħala residenza.*

2. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni komunikata kif ġja spejgat, u għalhekk interponew dan l-umli appell.*

3. *Illi dan ir-raba' tqabbel lill-appellant fl-4 ta' Novembru 1987 permezz ta' skrittura privata, fejn espressament kien ġie pattwit illi 'Ir-Raba' għandu jintuża għall-kultivazzjoni Agrikola biss'.*

4. *Illi l-kunsens msemmi fir-rikors promotur, u liema ġie mogħti mis-sid esponenti fir-rigward tal-istrutturi in kwistjoni fl-2019, qatt ma kien kunsens sabiex l-imsemmija strutturi jinbidlu f'dar residenzjali. Anzi l-imsemmi kunsens ingħata sabiex l-istrutturi eżistenti li kienu fi stat ħażin ikunu jistgħu jerġgħu jinbnew u jintużaw bħala 'agricultural store'.*

5. *Illi għaldaqstant kien hemm ksur ta' liġi jew disposizzjoni kontrattwali kif jikkontempla l-artiklu 6(2) S.L. 573.06, u għaldaqstant ir-rifjut tat-talba tal-appellant hija bbażata fuq dak li trid il-liġi, u dan kif ġja identifikat fl-imsemmija deċiżjoni.*

6. *Illi skont l-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità esponenti għandha r-responsabilta' illi tamministra l-Art tal-Gvern ta' Malta bl-aħjar mod, u għaldaqstant tkun qed tonqos milli tagħmel dan jekk tapprova it-trasferiment skont it-talba tal-appellant, u dan meta l-istess trasferiment imur kontra dak li titlob il-liġi.*

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mill-appellanti, u dan bl-ispejjez interament għall-istess appellanti."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 26 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu sabiex jaqleb il-qbiela tar-raba' magħrufa bħala Parti 22, Feudo Grande, Rabat għal fuq ibnu kienet qiegħda tiġi rifjutata minħabba li ***"tali talba tmur kontra dak li jipprovdi l-Kapitolu 573.06 tal-Liġijiet ta' Malta, u senjatament l-Artikolu 6 (2) tal-imsemmi Kapitolu. Dana stante illi fl-għalqa hemm strutturi illi qed jintużaw għal skop ta' residenza."***[1]

Illi t-Tribunal se jibda biex jissorvola aggravju mqajjem fit-trattazzjoni orali mid-difensur tar-rikorrenti fejn saħaq illi l-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 (Regolamenti dwar Art Agrikola Proprjetà tal-Gvern) mhijiex l-unika liġi li tirregola l-kwistjoni odjerna iżda wieħed għandu jħares ukoll lejn il-Kaptiolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Min-naħa l-oħra, l-Awtorità intimata saħqet illi hija proprja l-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 li tapplika għall-każ odjern. Filwaqt li t-Tribunal josserva illi r-rikorrent qajjem dan l-aggravju biss fit-trattazzjoni orali tiegħu, l-istess Tribunal huwa tal-fehma illi l-kwistjoni odjerna hija regolata esklussivament bil-Leġislazzjoni Sussidjarja msemmija, u dan qiegħed jingħad anke wara li ra d-dibattitu parlamentari li sar fis-26 ta' Frar 2019 fejn ġiet dibattuta Mozzjoni tal-Opposizzjoni biex jiġi emendat l-Avviż Legali 438 tal-2018, u cioè, ir-Regolamenti tal-2018 dwar Art Agrikola Proprjetà tal-Gvern. Fost affarijiet oħra ntqal is-segwenti mill-Onor. Jose` Herrera:

"Rigward il-kwestjoni ta' kif isir it-trasferiment, bħala Gvern qed inwaqqfu bord agrikolu fejn il-Ministeru responsabbli mill-agrikoltura se jkun preżenti wkoll, biex jassigura li t-trasferimenti jsiru skont il-liġi. Dan il-bord se jagħti wkoll parir lill-Awtorità tal-Artijiet biex jassigura li dan it-trasferiment ta' proprjetà tal-Gvern ikun qed isir verament għal skop agrikolu.

Rigward il-kwestjoni tal-irziezet, ħadd ma qal li l-problema ma tistax tiġi indirizzata, imma ma nistgħux inħalltu ħaġa ma' oħra. L-irziezet mhumiex art agrikola. F'din il-liġi qed nitkellmu fuq konsolidament ta' art agrikola. Wieħed jista' jiddiskuti internament dwar l-irziezet biex nindirizzaw ukoll din il-problema, però din il-kwestjoni ma tistax tiddaħħal f'din liġi."

---

[1] Deċiżjoni a fol. 2

Illi sorvolata għalhekk din il-kwistjoni, it-Tribunal se jissindika jekk l-Awtorità intimata kinitx ġustifikata jew le meta ddeċidiet li l-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 ma tippermettix dak li ntalab mir-rikorrent. L-artikolu 6 ċitat fid-deċiżjoni appellata jgħid is-segwenti:

"6.(1) Kull trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet magħmula taħt dawn ir-regolamenti għandu jkun soġġett għall-approvazzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità u skont dawk il-kondizzjonijiet imposti mill-imsemmi Bord, f'liema kondizzjonijiet għandu jkun hemm ukoll ir-rata l-ġdida ta' kera li għandha tibda titħallas mill-persuna li lilha sejrin jiġu trasferiti u assenjati d-drittijiet tal-persuna li għandha, art agrikola u, jew bini fuq dik l-art agrikola, proprjetà tal-Gvern ta' Malta b'titolu validu fuq isimha. Dawn il-kondizzjonijiet għandhom jiġu ppublikati.

(2) Qabel ma jkun hemm l-approvazzjoni mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità għandu jiġi vverifikat li:

(a) ma hemm l-ebda ksur ta' xi liġi jew dispożizzjoni kontrattwali għar-rigward tal-imsemmija art jew bini. L-ebda trasferiment ma jkun jista' jsir jekk dak il-ksur ma jiġix sanat;

(b) ma hemm l-ebda arretrati. F'każ li hemm, dawn l-arretrati għandhom jitħallsu kollha qabel ma jkun jista jsir dak it-trasferiment;

(ċ) ma hemm l-ebda impediment legali fuq dik l-art jew dak il-bini, inkluż avviżi ta' waqfien jew avviżi ta' twettiq jew avviżi ta' waqfien u twettiq jew avviżi ta' twissija maħruġa minn xi awtorità. F'każ li hemm, dawn l-impedimenti legali għandhom jiġu sanati."

Illi huwa ċar li l-Awtorità qiegħda ssejjes id-deċiżjoni tagħha fuq ksur ta' obbligi kuntrattwali derivanti mill-iskrittura ta' qbiela datata 4 ta' Novembru 1987 u esebita a fol.40 tal-proċess, u iktar preċiżament b'referenza għal klawsola 8 tal-istess ftehim li tgħid is-segwenti: ***"Ir-raba għandu jintuża għall-kultivazzjoni agrikola biss, u l-użu tiegħu għall-kaċċa u nsib ta' għasafar huwa espressament projbit…"***

L-Awtorità intimata tisħaq illi bini ta' residenza hija inkompatibbli mal-obbligu assunt mir-rikorrenti. It-Tribunal josserva di più illi ai termini ta' klawsola 11 tal-istess ftehim ir-rikorrent kien projbit milli jtella' *"bini, kmamar jew jagħmel tibdil strutturali fir-raba, mingħajr il-permess bil-miktub tal-Amministratur…"* Min-naħa tiegħu r-rikorrent jgħid li r-residenza nbniet wara li huwa talab il-permess mingħand il-predeċessur tal-Awtorità intimata biex jagħmel dan. Jirriżulta illi l-predeċessur tal-Awtorità intimata, u cioè l-Kurja Arċiveskovili ta' Malta, fis-26 ta' Awwissu 1992 kitbet ittra lil certu Franco Scicluna fejn infurmatu li kienet tat il-permess biex kmamar li kienu **għall-uzu tal-bdiewa tar-raba ċirkostanti** jkunu jistgħu jiġu rinovati. Testwalment din l-ittra tgħid hekk:

"Permezz tal-preżenti nikkonferma dak li qal is-sur G. Bartolo li l-post li qiegħed jibni kien ġa eżistenti però li kien fi stat dilapidat, infatti dawn kienu kmamar għal użu tal-bdiewa tar-raba ċirkostanti.

Din l-amministrazzjoni kienet tat il-permess biex dawn ikunu jista' jiġu rinovati.

Qiegħed nibgħatlek kopja tal-isketch li kien għamel id-draftsman tagħna."

Filwaqt li r-rikorrenti jsostni li għalhekk huwa kellu l-permess tal-Kurja sabiex jibni r-residenza tiegħu, l-Awtorità intimata tisħaq li dan ma jammontax għal kunsens sabiex isir l-iżvilupp li sar. Illi t-Tribunal jaqbel mas-sottomissjoni tal-Awtorità intimata. Fl-ebda mument f'dik l-ittra m'hemm espress li l-Kurja kienet qiegħda tagħti xi kunsens lir-rikorrent sabiex jibni residenza. Dak imsemmi huma li jiġu "rinovati" kmamar **għall-użu tal-bdiewa** u mhux il-bini ta' residenza. Illi wieħed japprezza li kieku l-Kurja kienet qiegħda tagħti kunsens għal residenza kienet espressament issemmi dan. Illi għalkemm fl-ittra hemm imsemmi li kienu qed jiġu mibgħuta kopji tal-iskizz magħmul mid-*draughtsman* tal-Kurja, it-Tribunal jinnota li l-istess skizz ma ġiex ippreżentat, liema skizz kien ikun prova ferm importanti sabiex ir-rikorrent isostni l-allegazzjoni tiegħu illi l-Kurja kienet qiegħda tapprova l-bini ta' residenza fuq art agrikola. Filwaqt li t-Tribunal josserva li ġiet ppreżentata l-pjanta tar-residenza tar-rikorrent sottomessa lill-Awtorità tal-Ippjanar meta l-istess kien applika *"To demolish existing dilapidated rooms and construct farmer's dwelling"* m'hemm l-ebda prova li din tikkombaċa mal-iskizz li kien ħejja d-*draughtsman* tal-Kurja. Jirriżulta wkoll illi wara li ġiet sottomessa l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar, l-istess Awtorità, fil-15 ta' Diċembru 1993 kienet bagħtet ittra lill-Kurja fejn infurmatha bl-applikazzjoni tar-rikorrent u stidnitha tagħmel il-kummenti tagħha. Għarrfitha wkoll illi jekk fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata ma tirċevix risposta, allura dan is-silenzju jitqies bħala "no comment". Ma ġiet ippreżentata l-ebda prova jekk il-Kurja weġbitx jew le għal din l-ittra. Però jirriżulta illi l-imsemmija applikazzjoni ġiet approvata f'Awwissu 1995 salv kwalunkwe permess li seta' talvolta jkun neċessarju skont il-liġi.

Illi r-rikorrent argumenta wkoll illi l-Awtorità intimata kienet taf li r-rikorrent kien qiegħed joqgħod fir-residenza in kwistjoni, tant li r-riċevuti u l-korrispondenza kienet turi l-indirizz "Ta' Bona F/H, Sqaq 1, Wied l-Isqof, Rabat, Malta" u cioè fuq is-sit in kwistjoni. It-Tribunal però josserva illi d-denominazzjoni tas-sit in kwistjoni hija "Porzjon 22, Qasam il-Kbir, Rabat, Malta". Kwindi t-Tribunal huwa tal-fehma illi anke jekk l-istess residenza qiegħda fuq is-sit in kwistjoni, wieħed ma jistax mad-daqqa t'għajn jgħid li qed nitkellmu fuq l-istess sit.

Għaldaqstant it-Tribunal iqis li ma tirriżultax prova sodisfaċenti illi r-rikorrent kellu l-permess tal-predeċessur tal-Awtorità intimata sabiex jibni r-residenza tiegħu fuq is-sit in kwistjoni. Dan iwassal għal ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnu fuq il-

ftehim tal-4 ta' Novembru 1987. Għaldaqstant l-Awtorità intimata ma setgħet qatt tapprova trasferiment mir-rikorrent għal fuq ibnu meta hemm ksur tal-imsemmija kundizzjonijiet.

DEĊIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad it-talba tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur