**MALTA**

**TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA**
**MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

**24 ta' Mejju 2021**

**Rikors Numru 106/2020**

**Mark Micallef u Jonathan Micallef**

**Vs**

**Awtorità tal-Artijiet**

**It-Tribunal,**

Ra r-rikors ta' **Mark Micallef u Jonathan Micallef** ippreżentat fil-25 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

*"Illi l-appellanti applika għall-kunsens tal-Awtorita' appellata skont kif jipprovdi l-Artikolu 71(4) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta, riferibbilment għall-applikazzjoni tal-appellanti mal-Awtorita' tal-Ippjanar, liema applikazzjoni għandha r-referenza "PLA1/2020/2289" bl-intestatura "Additions and alterations to existing residential dwelling. Works to include restoration and collapsed roofs".*

*Illi permezz ta' deċiżjoni datata 5 ta' Novembru, 2020 l-Awtorita' appellata informat lill-appellanti illi dan il-kunsens kien qed jiġi rifjutat minħabba illi "the proposed works are not compliant with the terms and conditions of the current Agricultural Lease Agreement (qbiela) prevailing over the site. However, any danger should be removed in conformity with the law.";*

*Illi l-appellanti ħass ruħu aggravat minn din id-deċiżjoni u qiegħed għaldaqstant jinterponi dan l-appell skont kif jipprovdi l-Artikolu 57 tal-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*

*Illi l-appellanti jissottometti illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata hija żbaljata u dan għas-segwenti raġunijiet:*

*a) Illi l-applikazzjoni trid tiġi kkunsidrata billi jittieħdu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ partikolari. Dan qiegħed jingħad għar-raġuni li l-Awtorita' appellata qiegħda tonqos milli tapprezza u tifhem illi l-applikazzjoni in kwistjoni m'hijiex intiża sabiex isir żvilupp ta' binja residenzjali mill-ġdid iżda sabiex* ***bini residenzjali ġia eżistenti, u li ilu hemm għal għexieren ta' snin****, jiġi ristorat u alterat bil-għan illi jiġu indirizzati u evitati ħsarat, danni u/jew inċidenti kawża ta' kollass tal-istess bini;*

*b) Illi għalhekk l-applikazzjoni in kwistjoni mhux intiża sabiex isir bini residenzjali ġdid fuq l-art mogħtija bil-qbiela iżda minflok intiża biss biex bini residenzjali illi ilu f'tali art għal numru ta' dekanji u snin jiġi alterat u ristorat bil-għan primarju li kwalsiasi periklu jiġi rimedjat;*

*c) Illi filfatt fid-deċiżjoni tagħha stess u b'mod perplessanti, l-Awtorita' appellata tirrikonoxxi illi kwalsiasi periklu imminenti għandu jiġi mneħħi u għalhekk effettivament qiegħda tikkontradixxi lilha nnifisha għaliex fl-istess nifs illi tiddeċiedi illi x-xogħlijiet proposti jmorru kontra l-qbiela eżistenti, l-istess Awtorita' tisħaq illi x-xogħlijiet sabiex jiġu indirizzati l-periklu għandhom isiru!;*

*d) Illi għaldaqstant huwa evidenti illi x-xogħlijiet prospettati mhux talli ma jmorrux kontra l-qbiela, iżda minflok huma meħtieġa illi jsiru sabiex jiġi evitat kwalunkwe periklu kif tisħaq l-Awtorita' appellata nnifisha;*

*e) Illi dan konsegwentament ifisser illi r-raġuni li tat l-Awtorita' għar-rifjut tal-kunsens m'hijiex ġustifikata u m'għandhiex mis-sewwa;*

*Illi għaldaqstant, l-appellanti qed jippreżenta dan l-appell.*

*Għaldaqstant fid-dawl tal-fatti suesposti, l-appellant jitlob lil dan it-Tribunal jogħġbu jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' appellata tal-5 ta' Novembru 2020 u konsegwentament jordna lill-istess Awtorita' tagħti l-kunsens tagħha għall-applikazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri."*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-16 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Mark u Jonathan Micallef, K.I 5801282M u Jonathan Micallef K.I 18068M*
2. *Illi r-rikorrent permezz ta' applikazzjoni PLA1/2020/2289 talab :- 'Additions and Alterations to existent residential dwelling. Works to include restoration and collapsed roofs'*
3. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiets ċaħdet din l-applikazzjoni, b'referenza PLA1/2020/2289, permezz ta' deċiżjoni mibgħuta permezz ta' ittra datata ħamsa ta' Novembru elfejn u għoxrin (5/11/2020) minħabba s-segwenti raġuni*

   *The application has been refused on the grounds that the proposed works are not compliant with the terms and conditions of the current Agricultural Lease Agreement (qbiela) prevailing over the site. However, any danger should be removed*

4. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*
   I. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanz, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*
   II. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorita' tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";*
   III. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*
   IV. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ċaħdet din l-applikazzjoni ai termini ta'Art 31 (E) (iv) ta' Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula il-mod kif jista' jsir trasferiment ta' raba jew art raħlija :*

      *Jekk tikkonsisti f'raba' jew art raħlija li tingħata bi qbiela skont regolamenti maħruġa mill-Ministru jew permezz ta' avviż pubbliku maħruġ mill-awtorità kompetenti u dan taħt il-kundizzjonijiet murija f'dak l-avviż*
   V. *Illi l-Klawsola disgħa (9) tal-Kirja agrikola (qbiela), hawn annessa u mmarkata* ***Dok A*** *tistipula li -*

      *Ir-raba' għandu jintuża għall-kultivazzjoni agrikola biss*
   VI. *Illi bla preġudizzju għal dak li ntqal hawn fuq , mir-ritratti provduti, hawn annessi u mmarkati* ***Dok B*** *tal-propjeta mertu tal-appell odjern ma jidhirx li din il-propjeta qed tintuża bħala residenza*

VII. *Illi għalhekk kieku l-Awtorita laqgħet it-talba kienet tkun qed tikser il-liġi hi stess kif ukoll il-kuntratt tal-qbiela*

VIII. *Illi għalhekk l-Awtorita' ddeċideit skont l-obbligi legali imposti fuqha dettati minn* ***Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563*** *tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorita' tal-Artijiet biex "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"*

*Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni PLA1/2020/2289, permezz ta' deċiżjoni mibgħuta permezz ta' ittra datata ħamsa ta' Novembru elfejn u għoxrin (5/11/2020) minħabba s-segwenti raġuni."*

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 ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 5 ta' Novembru 2020 indirizzata lil Jonathan Micallef li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal *"additions and alterations to existing residential dwelling. Works to include restoration and collapsed roofs"* kienet qiegħda tiġi rifjutata minħabba li x-xogħlijiet proposti ma kinux konformi mat-termini u kundizzjoniiet tal-ftehim tal-qbiela li kien hemm fuq is-sit. Madankollu r-rikorrent ġie dirett biex jekk hemm xi perikolu dan għandu jitneħħa b'konformita` mal-liġi.

**Jurgen Spiteri**, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjega illi huwa kien il-*case officer* li eżamina t-talba tar-rikorrent Jonathan Micallef. Jispjega li l-art hija mogħtija bi qbiela lil Jonathan Micallef u lil terzi, liema terzi taw il-kunsens tagħhom biex issir l-applikazzjonji odjerna. Jgħid li r-rakkomandazzjoni tiegħu kienet li l-applikazzjoni tiġi rifjutata stante li l-kirja kienet waħda agrikola u kwindi ma setax jiġi aċċettat li jkun hemm residenza fiha. Jgħid li għalkemm l-applikant kien issottometta kopja tar-Reġistru Elettorali tal-1930 fejn kien hemm imsemmija "Karfusa Farmhouse", fil-preżent ma kienx jidher kien hemm xi residenza.

**Ir-rikorrent Jonathan Micallef** xehed illi r-razzett in kwistjoni ilu bi qbiela għand il-familja tiegħu minn madwar is-sena 1900 u kien jifforma r-residenza primarja ta' omm u missier il-bużnannu tiegħu Giuseppe Micallef. Jispjega li eventwalment l-art wiritha nannuh John Micallef. Jispjega li eventwalment l-art daret fuqu u fuq ħutu u eventwalment saret qasma bejn l-aħwa fejn hu messu l-parti li applika fuqha.

**Ir-rikorrent Mark Micallef** ikkonferma dak li qal ħuh Jonathan Micallef.

**Savio Borg**, uffiċjal tar-Reġistru Elettorali, esebixxa estratt mir-Reġistri Elettorali tal-1930, 1931, 1932, 1939 u 1945 filwaqt li kkonferma li kien biss fl-2007 li t-toroq fil-kontrada tan-Nigret ġewwa r-Rabat ġew imsemmijin b'isem partikolari, fosthom dik fejn tinsab l-art in kwistjoni, liema triq ġiet imsemmija "Mogħdija tal-Faqqiegħ".

**Mark Camilleri** spjega illi huwa kien inkargat bħala Perit mir-rikorrent Jonathan Micallef. Jgħid li mill-evidenza li ġabar jirriżulta illi r-razzett *de quo* kien jintuża bħala residenza mill-antenati ta' Micallef.

**Ikkunsidra:**

Illi l-pern prinċipali ta' din il-kawża hija jekk il-qbiela *de quo* hijiex kirja ta' art agrikola biss jew tinkludix ukoll razzett għal skopijiet ta' residenza. Illi preżentement huwa ċar illi m'hemm l-ebda struttura li qiegħda sservi ta' residenza. Fil-fatt l-applikazzjoni in kwistjoni hija appuntu biex xi strutturi li hemm fuq l-istess art jiġu rranġati u estiżi biex ir-rikorrent Jonathan Micallef jużaha bħala r-residenza tiegħu.

Illi t-Tribunal josserva illi mill-provi esebiti ma jirriżulta minn imkien illi r-rikorrenti ġew rikonoxxuti fuq l-art in kwistjoni. Pero` fil-*case officer report* hemm imsemmi illi kien sar tali rikonoxximent fit-13 ta' Novembru 2007. Madankollu l-ebda dokument ta' rikonoxximent ma ġie ppreżentat fil-mori. Min-naħa l-oħra m'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar tali rikonoxximent.

Illi t-Tribunal se jibda biex jeżamina l-iskrittura esebita a fol. 13 *et sequitur* tal-proċess. Fuq din l-iskrittura jidher isem Joe, Mark u Jennifer Micallef bħala l-"gabilott" pero` jirriżulta li l-art inkriet lil Rita Micallef. Bħala denominazzjoni tal-art imqabbla hemm imniżżel "Għalqa Ta' Lampa u Razzett". Illi pero` tul il-ftehim kollu tissemma' biss il-kelma "raba" u fl-ebda mument ma terġa' tissemma l-kelma "razzett". Minn qari tal-iskrittura huwa bil-wisq evidenti li dak li kien qiegħed jinkera kienet l-art agrikola. Fi klawsola 8 hemm stipulat li r-raba għandu jintuża għall-kultivazzjoni agrikola biss. Imbagħad fi klawsola 11 hemm

stipulat li l-gabillott ma għandux itella' bini, kmamar jew jagħmel tibdil strutturali fir-raba mingħajr il-permess bil-miktub tal-Amministratur. Iktar minn hekk, fi klawsola 12 hemm stipulat li l-gabillott jaċċetta li jitlaq dan ir-raba fil-każ li dan jiġi mogħti għall-bini, salv naturalment il-kumpens lilu dovut għall-uċuħ u benefikati agrikoli, esklużi dawk immobili, bħalma ma huma stores, mħażen, garages, eċċ. Din hija prova li din il-kirja ma kinitx tikkomprendi residenza għaliex fl-ebda klawsola m'hemm l-iċken referenza għal hekk. Hemm referenza għal strutturi relatati mal-agrikoltura, pero` m'hemm l-ebda referenza għal strutturi residenzjali.

Illi pero` l-prova kardinali li s-sid ma kien qiegħed jikkonċedi l-ebda dritt ta' residenza fuq l-art in kwistjoni hija l-*addendum* fit-tieni paġna tal-ftehim, liema *addendum* jaqra s-segwenti:

*"Jekk jiġi żviluppat jew mogħti għall-bini mis-sid u miftiehem minn issa li l-kumpens ikun ta' Lm480 (erba' mija u tmenin lira Maltin) kif bonarjament qed jiġi likwidat u ċioe` sittin lira Maltija (Lm60) għal kull tomna; jibqa espressament miftiehem li dan l-Artiklu japplika biss jekk u kemm il-darba jkun is-sid li jagħti r-raba għal bini."*[1]

Illi t-Tribunal josserva illi anke jekk għall-grazzja tal-argument ir-rikorrenti kellhom xi antenati jgħixu f'din l-art dan ma jfissirx li kienu qegħdin jagħmlu hekk bil-kunsens tas-sid, dak iż-żmien l-Entita` Ekkleżjastika li kienet sid l-art. Anke jekk dan il-kunsens kien hemm f'xi żmien, ma jirriżultax illi dan il-kunsens reġa' ngħata meta sar il-ftehim ma' Rita Micallef għaliex huwa ċar li dak li kien qiegħed jiġi mikri kien biss art agrikola. Jista' jkun ukoll illi fl-art in kwistjoni kien hemm xi strutturi li setgħu servew biex jinħażen il-prodott agrikolu jew makkinarju. Pero` dawn l-istrutturi ma jistgħux jitqiesu li setgħu jiġu konvertiti f'residenza.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli u kunsidrata fid-deċiżjoni tagħha meta qieset illi fuq art agrikola ma kienx opportun li tagħti l-approvazzjoni tagħha biex strutturi eżistenti jiġu rranġati għal skopijiet residenzjali. It-Tribunal jaqbel ukoll mad-direzzjoni li tat l-istess Awtorita` illi jekk hemm xi strutturi li qegħdin joħolqu perikolu dawn għandhom jiġu rranġati u dan anke in linea mal-obbligi assunti mill-kerrejja ai termini ta' klawsola 10 tal-iskrittura tal-1986.

Illi għalhekk it-Tribunal ma jqisx illi l-aggravji tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa.

---

[1] A fol. 14

**DECIDE**

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

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

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

**Diane Gatt**
**Deputat Reġistratur**