MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 100/2020 LM

Joseph Cassar (K.I. 21656G)
('l-appellant')

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Joseph Cassar** [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tat-13 ta' Mejju, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell li sar mir-

rikorrent, u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

Fatti

2. Ir-rikorrent għamel applikazzjoni mal-Awtorità intimata bin-numru ta' referenza PLA/2020/2316, li permezz tagħha talab il-kunsens tal-Awtorità intimata sabiex ikun jista' jipproċedi bl-applikazzjoni tiegħu għat-tiswija u l-manutenzjoni ta' ħajt tas-sejjieħ madwar il-konfini tas-sit indikat minnu fuq il-pjanta annessa mal-applikazzjoni tiegħu, kif ukoll għall-kostruzzjoni ta' *reservoir* għall-ilma taħt l-art, u għat-twaħħil ta' xatba tal-injam u l-bini ta' ħajt diviżorju kif indikat fil-pjanti esebiti minnu, f'parti mis-sit magħruf bħala 'Tax-Xwieki' jew 'Taż-Żwejt', Sqaq Raddiena, San Ġwann [minn issa 'il quddiem 'is-sit']. Ir-rikorrent spjega li huwa ġie infurmat bid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata bid-data tas-27 ta' Ottubru, 2020, li l-applikazzjoni tiegħu ġiet rifjutata, bir-raġuni għal tali rifjut tkun li parti mis-sit indikat minnu qiegħed jintuża għal skopijiet industrijali, u dan bi ksur tat-termini u kundizzjonijiet tal-kirja agrikola li r-rikorrent għandu fuq is-sit. Qal li huwa ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk interpona appell minnha quddiem it-Tribunal.

Mertu

3. Ir-rikorrent spjega li huwa ħassu aggravat għaliex l-Awtorità intimata sejset id-deċiżjoni tagħha fuq l-użu tal-art, u mhux fuq in-natura u t-tip ta' xogħlijiet li ried jagħmel ir-rikorrent. Kompla jgħid li fid-deċiżjoni tagħha, l-

Awtorità intimata naqset milli tispjega x'kien l-użu industrijali li abbażi tiegħu hija ċaħdet it-talba tar-rikorrent, u naqset ukoll milli tispeċifika liema parti mill-art qiegħda tintuża għal skopijiet industrijali. Ir-rikorrent qal ukoll li x-xogħlijiet proposti minnu huma ta' restawr u manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ madwar is-sit in kwistjoni u sabiex tissewwa grada, kif ukoll sabiex tinbena ġiebja li tista' tagħti l-ilma lis-siġar tal-madwar. Qal li għalhekk il-proposta tiegħu m'għandha l-ebda konnessjoni mal-użu tal-art, iżda hija intiża biss sabiex tirrestawra, u tiżgura li l-art tinżamm f'kundizzjoni tajba u f'konformità mar-rekwiżiti tal-liġi. Żied jgħid li l-alterazzjonijiet proposti minnu huma meħtieġa li jsiru fuq is-sit, irrispettivament mill-użu tal-art. Ir-rikorrent qal li huwa għandu obbligi fil-liġi bħala *bonus paterfamilias* sabiex iżomm il-ħitan u s-sit in kwistjoni f'kundizzjoni tajba. Spjega li huwa responsabbli wkoll sabiex iwieġeb għall-ħsarat fuq l-art, u x-xogħlijiet proposti minnu konsistenti fil-manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ, il-binja ta' ġiebja għat-tisqija tas-siġar, it-tiswija ta' *gate* u l-bini ta' *boundary wall* huma kollha atti neċessarji sabiex l-art tibqa' f'kundizzjoni tajba għall-użu u sabiex jitnaqqsu l-ħsarat li jistgħu jinqalgħu fuq l-art in kwistjoni. Qal li dawn ir-responsabbiltajiet jinkombu fuqu irrispettivament minn jekk l-art tintużax għal skopijiet agrikoli, industrijali jew għal kwalunkwe skop ieħor. Ir-rikorrent kompla jgħid li x-xogħlijiet proposti minnu huma neċessarji u għall-aħjar konvenjenza tiegħu, mingħajr m'huwa ser isir l-ebda dannu jew preġudizzju għall-art, u l-interventi proposti minnu huma maħsuba għall-esiġenzi u għall-aħjar tgawdija tal-art, u mhumiex ser iġibu trasformazzjoni radikali jew irriversibbli tagħha. Finalment, ir-rikorrent qal li huwa dejjem osserva l-obbligi tiegħu fil-liġi rigward din l-art.

4. In vista tal-premess, ir-rikorrent talab lit-Tribunal iħassar, jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tas-27 ta' Ottubru, 2020, u talab lit-Tribunal jordna lill-Awtorità intimata tilqa' u tapprova l-applikazzjoni tiegħu fir-rigward tal-imsemmija art, sabiex ir-rikorrent ikun jista' jipproċedi bl-applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Flimkien mar-rikors tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta kopja ta' pjanta tas-sit flimkien mad-deċiżjoni tal-Awtorità li ġiet mibgħuta lilu.

5. L-Awtorità intimata fir-risposta tagħha wieġbet li l-applikazzjoni imsemmija kienet saret minn Joseph Cassar f'isem Kwik-Mix Limited, u l-art imsemmija kienet suġġetta għal proċeduri ġudizzjarji oħra, senjatament il-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati fl-ismijiet **Joseph Aquilina, Ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof, Amministratur tal-Beni tal-Entitajiet Reliġjużi Djoċesani kollha ta' Malta għan-nom u fl-interess tal-Cassa Messe I tal-Knisja Katedrali ta' Malta *vs.* Saviour Formosa et noe**, fejn il-Qorti tal-Maġistrati għamlet riferiment għal ftehim li kien ġie nnegozjat bejn il-partijiet fil-mori tal-kawża, u fejn ġie miftiehem li l-kirja ta' din l-art kellha tkun regolata mil-liġi tal-qbiela. L-Awtorità intimata spjegat li filwaqt li hija għandha obbligu legali li tamministra l-art tal-Gvern ta' Malta bl-aħjar mod, hija obbligata wkoll li tikkonsidra applikazzjonijiet bħal dik odjerna fil-kuntest tal-użu tal-art. Qalet li hija eżerċitat id-dmir legali tagħha meta fid-deċiżjoni tagħha kkonsidrat l-użu tal-art, u l-impatt tat-talba tar-rikorrent fuq l-istess użu. Kompliet tgħid li hija tkun qiegħda tmur kontra l-ispirtu tal-liġi jekk tagħlaq għajn waħda, u minflok tħares lejn l-istampa kollha, tħares biss lejn dak li qiegħed jitlob mingħandha r-rikorrent b'mod iżolat. Kompliet tgħid illi li kieku hija kellha tapprova l-

imsemmija applikazzjoni, kienet ser tkun qiegħda tassisti lill-applikant sabiex ikompli juża din l-art b'mod irregolari u illegali. L-intimata qalet ukoll li huwa minnu li l-liġi tipprovdi li l-ħitan u l-art in kwistjoni għandhom jinżammu fi stat ta' manutenzjoni tajba, iżda jrid jiġi kkonsidrat li l-applikazzjoni tar-rikorrent tmur lil hinn minn sempliċi manutenzjoni tal-art. L-Awtorità intimata żiedet tgħid li mill-informazzjoni li ngħatat mir-rikorrent, u anki in vista tal-fatt li l-applikazzjoni saret għan-nom tal-kumpannija tal-kostruzzjoni Kwik-Mix Ltd, hija għandha dubju dwar il-veraċità ta' dak li qiegħed jgħid ir-rikorrent li l-applikazzjoni tiegħu kienet intiża għall-esiġenzi u għall-aħjar tgawdija tal-art bħala raba'. Qalet li r-rikorrent fl-ebda mument ma wera kif l-inverventi proposti kienu intiżi biex itejjeb il-kultivazzjoni tar-raba', speċjalment meta r-ritratti ppreżentati minnu juru li din l-art tinsab fi stat ta' telqa u abbandun. L-Awtorità intimata qalet li skont l-informazzjoni li hija għandha, l-ebda parti mill-art m'hija qiegħda tiġi kkultivata. L-intimata kompliet tgħid li t-Tribunal m'għandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-leġislatur għadda f'idejn l-Awtorità, bid-diskrezzjoni tiegħu, u għalhekk it-tieni talba tar-rikorrent ma tistax tiġi milqugħa.

6. Ix-xhud **Norton Chalker** fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal spjega li huwa jaħdem bħala *case officer* mal-Awtorità intimata, u li hu kien involut fil-proċess tal-applikazzjoni tar-rikorrent għaliex kellu jagħmel riċerka dwar is-sit u dwar il-kirja. Qal li mir-riċerka li għamel, huwa sab li oriġinarjament din il-kirja kienet waħda industrijali, u sussegwentement inbidlet f'kirja agrikola, iżda meta huwa indaga dwar is-sit, sab xi affarijiet li ma kinux kompatibbli ma' kirja agrikola, u huwa kompla jikkonferma dan mir-ritratti li ġew sottomessi mal-

applikazzjoni tar-rikorrent. Ix-xhud ippreżenta l-*case officer report,* u qal li kien hemm rakkomandazzjoni li l-applikazzjoni tar-rikorrent tiġi rifjutata għaliex instab li kien hemm xi affarijiet li ma kinux kompatibbli ma' kirja agrikola. Ix-xhud ikkonferma li r-rikorrent qatt ma kien ġie infurmat li b'xi mod huwa seta' kien qiegħed jikser il-kundizzjonijiet tal-kirja. Ix-xhud ikkonferma li kien hemm żmien meta l-*Control Committee* tal-Uffiċċju Konġunt, għaliex din l-art kienet amministrata mill-Uffiċċju Konġunt qabel ma bdiet tiġi amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet, kien iddeċieda li din il-kirja tinbidel minn waħda kummerċjali għal waħda agrikola, iżda ma setax jikkonferma jekk din id-deċiżjoni ġietx ikkomunikata lill-inkwilina ta' dak iż-żmien li kien Formosa Construction Company Limited.

7. Xhud ieħor li ddepona quddiem it-Tribunal kien **il-Perit Chris Cachia,** li kien inkarigat mir-rikorrent sabiex jissottometti l-applikazzjoni quddiem l-Awtorità intimata. Ix-xhud qal li huwa ħejja l-pjanti li ġew ippreżentati flimkien mal-applikazzjoni tar-rikorrent, u qal li l-proposti tar-rikorrent huma konformi mal-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar. Spjega li l-ġibjun propost huwa maħsub sabiex jinġabar l-ilma għat-tisqija tas-siġar, u l-kanċell propost huwa maħsub sabiex persuni li mhumiex awtorizzati ma jkunux jistgħu jidħlu f'din l-għalqa. Ix-xhud qal li fl-applikazzjoni tiegħu huwa mexa maż-*zoning* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u qal li l-użu mhux wieħed industrijali. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud qal li meta huwa mar fuq is-sit kien sab li fuq parti mill-art kien hemm xi ħamrija, fuq parti oħra kien hemm qisu ħaxix maħruq, filwaqt li fuq il-parti ta' wara kien hemm *backfill* antik.

8. Fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent spjega li parti mill-art hija miftuħa, u qal li hemm problema għaliex jidħlu fiha xi kaċċaturi, u għalhekk kien ġie deċiż li titwaħħal xatba, u l-ħitan tas-sejjieħ li kien hemm jiġu rranġati. Ir-rikorrent qal li fil-preżent parti mill-art mhijiex tintuża, filwaqt li meta huwa ħa l-kirja tal-art, fuq parti minnha kien qiegħed jintefa' t-terrapien. Qal li huwa għandu wkoll xi *trailers* tal-kumpannija tiegħu pparkjati fis-sit. Żied jgħid li s-sit fih madwar ħmistax-il tomna, u fil-parti ta' wara dan is-sit imiss ma' art oħra tiegħu, iżda f'partijiet oħra tmiss ma' proprjetà ta' terzi. Spjega li huwa akkwista din l-art wara li xtara l-assi tal-kumpannija Formosa Construction Company Limited, u fl-2010 ġiet rikonoxxuta l-kumpannija Kwik-Mix Limited fil-kirja tal-imsemmi sit. Qal li skont l-irċevuta li ngħatatlu minn Formosa Construction Company Limited, il-kirja tas-sit in kwistjoni kienet waħda kummerċjali, u żied jgħid li l-kera dejjem ġiet imħallsa minnu. Qal li kemm ilu jokkupa l-art in kwistjoni, huwa qatt ma ġie mgħarraf b'xi mod li bl-okkupazzjoni ta' din l-art huwa kien qiegħed jikser xi kundizzjoni tal-kirja, u kien biss meta huwa għamel l-imsemmija applikazzjoni li huwa ġie mgħarraf li huwa ma setax juża din l-art għal skopijiet industrijali. Ix-xhud esebixxa xi ritratti li juru li meta huwa ħa pussess tal-art, din kien fiha xi vetturi mormija fiha. Ix-xhud qal li fil-preżent huwa qiegħed iħallas kera bir-rata ta' LM42 għal kull tomna, u żied jgħid li r-rata ta' qbiela li huwa jħallas għal artijiet oħra li għandu mqabbla lilu, hija ferm inqas minn hekk. Ir-rikorrent qal li r-raġuni għalfejn huwa jrid li jirranġa l-ħitan tas-sejjieħ u jagħmel kanċell, huwa sabiex jissalvagwardja l-proprjetà tiegħu, u sabiex ma jippermettix sitwazzjoni fejn ikun hemm min imur jarmi t-terrapien fil-proprjetà tiegħu. Qal li l-karozzi abbandunati li kien hemm fis-sit tneħħew, iżda fil-preżent għad hemm xi *trailers* ipparkjati fis-sit. Għad-domandi li sarulu

in kontro-eżami, ir-rikorrent qal li l-kumpannija Kwik-Mix Limited tagħmel xogħol ta' kostruzzjoni u topera impjant tal-konkos. Qal li l-impjant tal-konkos imiss ma' parti minn dan is-sit, u bejniethom m'hemmx ħitan diviżorji. Għad-domanda li saritlu dwar jekk fis-sena 2013 huwa kienx applika mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jirranġa l-ħitan tas-sejjieħ in kwistjoni, ir-rikorrent wieġeb li ma jafx, għaliex huwa għandu diversi applikazzjonijiet mal-Awtorità tal-Ippjanar.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fit-13 ta' Mejju, 2021 it-Tribunal ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ikkunsidra***
>
> *Illi l-fatti ta' dan l-appell huma pjuttost sempliċi. Ir-rikorrent, għan-nom tal-kumpannija Kwik Mix Limited, applika sabiex jirranġa xi ħitan tas-sejjieħ, jibni ġiebja u jinstalla xatba tal-injam fuq is-sit mikri lilu mingħand l-Awtorità intimata. L-Awtorità intimata ċaħdet tali permess għaliex irriżultalha li parti mis-sit kien qiegħed jintuża għal skop industrijali.*
>
> *Illi mill-provi prodotti jirriżulta li dan is-sit kien oriġinarjament proprjetà tal-Knisja u kien mikri lis-soċjetà Formosa Construction Company Limited. Minn dak li jirriżulta minn sentenza datata 30 ta' Marzu, 1998, fl-1993 il-Kurja kienet bdiet proċeduri kontra l-imsemmija soċjetà sabiex tiżgumbra mill-art in kwistjoni stante li kienet qiegħda tokkupaha mingħajr titolu validu fil-liġi (fn. 2 a fol. 36). Mill-istess sentenza jirriżulta illi l-partijiet laħqu ftehim rigward din l-art fejn fost affarijiet oħra ġie maqbul illi l-lokazzjoni tkun* "bil-kundizzjonijiet tal-Liġi dwar qbiela." *Illi jirriżulta li dan il-ftehim ma ġiex rifless fil-formula bid-dettalji dwar is-sit in kwistjoni redatta mill-Uffiċċju Djoċesan tal-Amministrazzjoni, liema formula ġiet mimlija f'Marzu 2000, u dan stante li l-istess sit ġie deskritt bħala* "proprjetà urbana" *(fn. 3 a fol. 35). Madanakollu l-istess deskrizzjoni ġiet korretta permezz ta' formula ġdida fi Frar 2004 fejn l-istess Uffiċċju ddeskriva l-istess sit bħala* "proprjetà agrikola" *(fn. 4 a fol. 46).*

Din il-korrezzjoni seħħet wara li d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt kien ġibed l-attenzjoni tal-membri tal-Kumitat ta' Kontroll, imwaqqaf ai termini tal-Ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern Malti, dwar is-sentenza tal-1998 u wara li ħa parir legali.

Illi jirriżulta illi permezz ta' ittra datata 9 ta' Diċembru, 2010 (fn. 5 Dok. NC3 a fol. 94) ir-rikorrenti, għan-nom tas-soċjetà Kwik Mix Ltd., kien ġie nfurmat mid-Dipartiment Proprjetà tal-Gvern bis-segwenti:-

"B'referenza għall-ittra tiegħek datata 3 ta' Novembru, 2010, nixtieq ninfurmak illi, b'effett mis-16 ta' Awwissu, 2010, il-kumpannija Kwik-Mix Ltd. (C 24479), li tagħha inti direttur, ġiet rikonoxxuta fuq ir-raba' magħruf bħala Għalqa Porzjon 1, Tax-Xwieki jew taż-Żwejt, San Ġwann, Malta, bit-Tenement numru 32808, minflok il-kumpannija Formosa Construction Co. Ltd. (C 1398), bl-stess kundizzjonijiet u pattijiet li din tal-aħħar kienet tgawdi s'issa, u dana mingħajr ebda preġudizzju għal kwalunkwe dritt skont il-liġi li jista' jkollhom terzi."

Illi għalhekk is-soċjetà Kwik Mix Ltd. kienet daħlet fid-drittijiet u obbligi li kellha s-soċjetà Formosa Construction Co. Ltd. Kif intqal iktar 'il fuq, Formosa Construction Co. Ltd. kienet parti fil-kawża li ġiet deċiża fl-1998 u li permezz tagħha t-titolu tal-istess soċjetà fuq l-art in kwistjoni ġie deċiż li jkun governat bil-kundizzjonijiet tal-Liġi dwar il-qbiela. Illi għaldaqstant is-soċjetà Formosa Construction Co. Ltd. kienet ben konsapevoli ta' dan kollu stante li kienet parti f'dik il-kawża, u għalhekk ma kien hemm l-ebda bżonn ta' xi notifika formali kif jittenta jgħid ir-rikorrent.

Illi għaldaqstant dan it-Tribunal iqis li ma hemmx dubju li l-kirja de quo hija waħda agrikola u mhux kummerċjali.

Imiss issa li t-Tribunal jissindika d-deċiżjoni appellata, u ċioe, jekk l-Awtorità intimata setgħetx tirrifjuta t-talba tar-rikorrent għaliex skont hi mhux qiegħed isir użu agrikolu fuq parti mill-art imqabbla.

*Illi ladarba ġie stabbilit li dan is-sit huwa wieħed agrikolu, allura l-għan prinċipali tiegħu huwa li jitkabbar prodott agrikolu. Illi fl-ebda mument ma ġie ppruvat li dan qiegħed isir. Pjuttost mill-*aerial photo *ppreżentat minn Norton Chalker jirriżulta illi parti konsiderevoli tas-sit jinsab okkupat minn vetturi, biċċiet ta' vetturi u kwantità ta' materjal ieħor (fn. 6 Dokument NC 2 a fol. 79).*

Illi in vista tal-użu li qed isir, għall-inqas minn parti konsiderevoli tas-sit, l-Awtorità kienet tal-fehma illi m'għandhiex tagħti l-kunsens tagħha sabiex ir-rikorrent jagħmel dak li talab, anke jekk dak mitlub, fil-fehma tat-Tribunal, se jkun a benefiċċju tal-istess sit. Illi l-Awtorità intimata argumentat illi ma tistax tagħlaq għajnejha għal abbużi li qegħdin isiru mill-użu tas-sit in kwistjoni.

Illi fil-fehma tat-Tribunal l-Awtorità intimata, għandha obbligu li tara li jsir l-aħjar użu tal-art pubblika u li jekk art ingħatat bi qbiela ma jsirx użu kummerċjali minnha. Għalhekk, filwaqt li ma hemm xejn li jista' jippreġudika l-interess pubbliku li jsir ix-xogħol propost mir-rikorrent, min-naħa l-oħra l-Awtorità intimata jekk tagħti l-approvazzjoni tagħha għal dak mitlub meta hija konxja mill-użu divers li qiegħed isir mis-sit, tkun qiegħda tonqos mill-obbligi tagħha li tħares l-art pubblika bħala bonus paterfamilias. ***Però daqstant ieħor tkun qiegħda tonqos mill-obbligi tagħha jekk hija tħalli dan l-istat ta' fatt jippersisti ladarba issa hija konxja tal-istess.*** *Bħalma, del resto, kien konxju r-rikorrent dwar in-natura tal-kirja, u dan kif jirriżulta minn ittra mibgħuta fit-3 ta' Novembru, 2010 lit-Taqsima Proprjetà tal-Gvern, Uffiċċju Konġunt, fejn talab li s-sit in kwistjoni jiġi trasferit għal fuq Kwik Mix Ltd u fejn mal-istess ittra kien annessa kopja tad-deċiżjoni tat-30 ta' Marzu, 1998 (fn. 7 Dokument NC4 a fol. 127). Iktar minn hekk mal-istess ittra r-rikorrent kien annetta wkoll irċevuta maħruġa favur Formosa Construction Co. Ltd. datata Mejju 2007 fejn hemm indikat espressament li l-kirja kienet waħda ta'* "qbiela".

Illi għalhekk it-Tribunal ma jaqbilx mat-tieni aggravju tar-rikorrent illi l-Awtorità għandha tagħlaq għajnejha għal kwalunkwe użu divers stante li l-proposta tiegħu ma għandha l-ebda konnessjoni mal-użu tal-art. Lanqas ma jaqbel mal-ewwel aggravju illi d-deċiżjoni appellata hi monka stante li ma ġiex speċifikat liema parti mill-art qiegħda tintuża għal skopijiet industrijali. Huwa iktar minn ovvju għal liema parti l-Awtorità kienet qiegħda tirreferi u dan ir-rikorrent kien ben konxju tiegħu stante li s-sit huwa użat minnu jew mill-kumpannija tiegħu.

Għaldaqstant it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni appellata b'dana illi ikun awspikabbli li l-Awtorità intimata taqdi d-doveri tagħha skont il-Liġi kif fuq ingħad.

Decide

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

Spejjeż a karigu tar-rikorrent."

<u>L-Appell</u>

11. Ir-rikorrent ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni fit-28 ta' Mejju, 2021, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

> *"... tilqa' l-aggravji tiegħu, tirrevoka u tħassar id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tat-13 ta' Mejju, 2021, u konsegwentement tordna lill-Awtorità appellata sabiex tilqa' u tapprova l-applikazzjoni tiegħu* "To propose the repair and maintenance of rubble walls located around the boundary of the site and construction of an underground rain water reservoir, as well as fixing of timber gate and construction of boundary wall as indicated on plan" *fir-rigward tal-art u dan sabiex ikun jista' jitkompla l-proċess tal-applikazzjoni tiegħu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar.*
>
> *Salv kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.*
>
> *Bl-ispejjeż tal-proċeduri kollha kontra l-Awtorità appellata."*

12. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex fil-fehma tiegħu dan għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi meta bbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq l-użu tal-art u fuq id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati tat-30 ta' Marzu, 1998. Qal li l-applikazzjoni intavolata minnu kienet maħsuba biex jiġu restawrati l-ħitan tas-sejjieħ li jinsabu fil-konfini ta' din l-art, sabiex tinbena ġiebja għat-tisqija tas-siġar fil-madwar, u ssir grada. Qal li l-art hija konformi mal-*policies* kollha tal-Awtorità tal-Ippjanar, u l-kera fir-rigward ta' din l-art hija mħallsa kollha. L-appellant qal li għalhekk l-Awtorità appellata naqset milli tagħraf li x-xogħlijiet proposti huma ta' natura neċessarja, u dan imur lil hinn minn kull konsiderazzjoni dwar l-użu tal-art, u dawn ix-xogħlijiet huma bżonnjużi sabiex l-appellant ikun jista' jżomm din l-art fi stat ta' manutenzjoni tajba bħala *bonus paterfamilias.* L-appellant għamel riferiment għal deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna fejn ġie rritenut li kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll skont id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħala *bonus paterfamilias,* u fin-nuqqas, jekk tiġri xi ħsara fil-fond mikri lilu, din tista' twassal għall-ħall tal-kirja. Kompla jgħid li din l-art dejjem inkriet u intużat mill-predeċessur tiegħu Formosa Construction Company

Limited għal skopijiet kummerċjali, u qatt ma kien hemm xi kwistjoni dwar din il-kirja mal-Kurja, li kienet is-sid oriġinali tal-art. Qal li lanqas ma kien hemm xi indikazzjoni li l-użu tal-art kellu jkun limitat għal skopijiet agrikoli biss, kif ikkonfermat mix-xhieda ta' Norman Chalker, *case officer* mal-Awtorità appellata li xehed li l-art in kwistjoni oriġinarjament kienet proprjetà urbana.

13. L-appellant spjega li permezz tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati tat-30 ta' Marzu, 1998, il-Qorti aċċettat il-ftehim milħuq bejn il-partijiet dwar il-kirja ta' din l-art, a saldu tat-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilina, u kkonfermat li l-art għandha tkun mikrija lil Formosa Construction Company Limited bil-kundizzjonijiet tal-liġi dwar qbiela. L-appellant qal li dan ma jfissirx li permezz ta' dak il-ftehim, in-natura tal-lokazzjoni inbidlet minn waħda kummerċjali għal waħda agrikola. Qal li konferma ta' dan huwa l-fatt li fl-ittri tagħha sabiex tiġbor il-kera mingħand Formosa Construction Company Limited, il-Kurja kienet tuża d-diċitura '*commercial rent*', u dan kif ikkonfermat mill-ittra tal-Kurja tal-24 ta' April, 1998, u għalhekk wara d-data tal-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati. Qal li għalhekk jirriżulta biċ-ċar li skont il-ftehim bejn il-Kurja u Formosa Construction Company Limited, li kien ikkonfermat permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tat-30 ta' Marzu, 1998, qatt ma kien maħsub skont l-imsemmi ftehim li din l-art kellha tintuża għal skopijiet agrikoli, u lanqas qatt ma kien hemm xi kwistjoni bejn l-appellant u l-appellata dwar l-użu tal-art għal skopijiet industrijali tul is-snin. Kompla jgħid li huwa qatt ma ġie notifikat li l-użu li qiegħed jagħmel mill-art huwa bi ksur tal-kundizzjonijiet li kienet soġġetta għalihom l-art konċessa lilu, u kien konsegwenza tal-applikazzjoni

mertu ta' dawn il-proċeduri li huwa ġie a konjizzjoni tal-fatt li hemm xi kwistjoni dwar il-mod kif huwa qiegħed juża l-art.

14. L-appellant għamel riferiment għal dik il-parti tad-deċiżjoni tat-Tribunal li tgħid li l-Awtorità tkun qiegħda tonqos mill-obbligi tagħha jekk hija tħalli dan l-istat ta' fatt jippersisti ladarba hija konxja tiegħu, u jgħid li kieku l-Awtorità kellha xi oġġezzjoni dwar l-użu tal-art mill-appellant, din kellha tiġbidlu l-attenzjoni fl-istadju opportun, u mhux b'konsegwenza u bħala reazzjoni għall-applikazzjoni tiegħu, liema applikazzjoni saret 23 sena wara s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tat-30 ta' Marzu, 1998. L-appellant qal li dan kollu joħloq dubju dwar il-kundizzjonijiet li kienet soġġetta għalihom l-art konċessa lilu, u kien jinkombi fuq l-Awtorità intimata sabiex iġġib a konjizzjoni tiegħu kwalunkwe allegat ksur tal-istess konċessjoni qabel ma huwa ssottometta l-applikazzjoni għax-xogħlijiet proposti, liema xogħlijiet huma ta' natura urġenti u neċessarji għall-art. Żied jgħid li f'każ li l-Awtorità intimata tippersisti bir-rifjut tagħha tal-applikazzjoni tiegħu, l-art sejra tkun preġudikata serjament, u huwa jkun qiegħed jonqos mill-obbligi tiegħu bħala *bonus paterfamilias* sabiex iżomm l-art fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. L-appellant qal li fin-nuqqas ta' prova dwar x'kienu jgħidu l-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola, l-Awtorità ma kellhiex tiċħad l-applikazzjoni tiegħu għal xogħlijiet fuq is-sit. L-appellant qal li filwaqt li mhuwiex ikkontestat li x-xogħlijiet proposti mhumiex se jbiddlu jew jittrasformaw l-art in kwistjoni, jeżistu dubji abbażi tal-użu storiku ta' din l-art u d-dokumentazzjoni tal-Kurja, dwar jekk il-konċessjoni tal-art qattx kienet intiża sabiex tintuża għal skopijiet agrikoli.

15. Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jgħid li l-applikazzjoni tiegħu hija esklussivament intiża għar-riabilitazzjoni u l-manutenzjoni tas-sit. Qal li l-Awtorità appellata fl-ebda waqt ma qalet li għandha xi oġġezzjoni għax-xogħlijiet proposti minnu, u sostna li dawn ix-xogħlijiet huma manifestement utili għall-art in kwistjoni, u fin-nuqqas tagħhom ser jinħoloq preġudizzju kbir għall-art. Qal li ladarba hawn si tratta ta' xogħlijiet li huma neċessarji, l-Awtorità appellata għandha tagħraf li huwa fl-aħjar interess tal-art li jitwettqu x-xogħlijiet ta' manutenzjoni u restawr proposti minnu, u dan anke abbażi tar-responsabbilità tal-Awtorità li tamministra artijiet pubbliċi bl-aħjar mod possibbli *ai termini* tal-Kap. 573. Qal li x-xogħlijiet proposti minnu huma konformi mar-rekwiżiti tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199), u ċjoé li meta jiġi ppruvat li l-inkwilin ikun żamm il-ħitan tar-raba' fi stat verament ħażin, dan jista' jservi sabiex is-sid ikun jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin mis-sit konċess lilu. Qal ukoll li skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, persuna li jkollha art konċessa lilha, għandha l-obbligu li żżomm il-ħitan fi stat tajjeb, u hemm deċiżjonijiet tal-Qrati li jgħidu li l-bini jew it-tkabbir ta' ġiebja huwa ta' ġid għar-raba'.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

16. Fir-risposta tagħha, l-Awtorità appellata qalet li mhux minnu li t-Tribunal għamel apprezzament żbaljat tal-fatti u tal-liġi, meta bbaża d-deċiżjoni tiegħu dwar l-użu tal-art u fuq id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati tat-30 ta' Marzu, 1998. L-appellata qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet waħda ġusta, korretta u skont il-liġi. Qalet li legalment hija obbligata li tamministra bl-aħjar mod l-art

tal-Gvern ta' Malta, bħala *bonus paterfamilias, ai termini* tal-Kap. 563. L-appellata kompliet tgħid li jekk tagħżel li tagħlaq għajn waħda, tkun qiegħda tmur kontra l-ispirtu tal-liġi, għaliex hija obbligata li tħares lejn l-istampa kollha u mhux biss lejn dak li qiegħed jitlob minn għandha r-rikorrent. L-Awtorità appellata qalet li l-Qorti tal-Maġistrati, fid-deċiżjoni tagħha tat-30 ta' Marzu, 1998, iddikjarat illi l-lokazzjoni in kwistjoni għandha tkun regolata mill-kundizzjonijiet tal-liġi dwar il-qbiela, u għalhekk ċertament din mhijiex lokazzjoni ta' natura kummerċjali. L-appellata żiedet tgħid li t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-provi kollha prodotti, fosthom tal-ittra tal-appellant tat-3 ta' Novembru, 2010, li magħha huwa annetta irċevuta li tindika li din l-art kienet mogħtija b'titolu ta' qbiela. Qalet ukoll li ġew provduti provi oħra li jindikaw li t-titolu kien wieħed ta' qbiela, u l-appellant kien infurmat b'dan ferm qabel ma ppreżenta l-applikazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellata qalet li dan jirriżulta wkoll minn korrezzjoni fil-formula redatta mill-Uffiċċju Djoċesan tal-amministrazzjoni li minn *'proprjetà urbana'* fi Frar tal-2004 bidel id-deskrizzjoni ta' din il-proprjetà għal *'proprjetà agrikola'*. Qalet li fl-ebda stadju din il-proprjetà ma ġiet deskritta bħala waħda kummerċjali.

17. L-appellata qalet li qabel tat id-deċiżjoni ta' rifjut tagħha, hija għamlet indaġini dwar is-sit, u kien f'dan l-eżerċizzju li rriżultalha li l-appellant mhuwiex jieħu ħsieb is-sit bħala *bonus paterfamilias.* Kompliet tgħid li dan kollu ġie ppruvat mix-xhieda ta' Norton Chalker, u mid-dokumenti u ritratti esebiti minnu. Qalet li anki li kieku l-art kienet qiegħda tintuża b'mod kummerċjali, din xorta waħda ma kinitx qiegħda tinżamm fi stat tajjeb, aħseb u ara meta wieħed jikkonsidra li din l-art hija regolata mil-liġi tal-qbiela, u għalhekk l-użu tagħha

huwa wieħed agrikolu. Qalet li ż-żamma tas-sit fi stat ħażin jammonta għal ksur ta' wieħed mill-obbligi imposti mil-liġi fuq l-inkwilin, u tali nuqqas jammonta għal ksur ta' kundizzjoni fi kwalunkwe tip ta' kirja.

18. L-Awtorità appellata qalet li kien minħabba f'hekk li t-Tribunal indika lill-Awtorità sabiex ladarba hija taf bl-istat li jinsab fih is-sit, tieħu dawk il-passi meħtieġa sabiex ma tħallix dan l-istat jippersisti. Żiedet tgħid li tali osservazzjoni hija waħda korretta, u l-fatt li l-istat li jinsab fih is-sit ma kienx ġie a konoxxenza tal-Awtorità jew tal-predeċessuri tagħha qabel saret l-applikazzjoni mill-appellant, m'għandux jimpinġi fuq l-azzjonijiet futuri li hija tista' tieħu.

19. L-appellata għamlet riferiment għas-sottomissjoni tal-appellant li x-xogħlijiet proposti huma bżonnjużi biex huwa jkun jista' jżomm l-art fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Qalet li din l-art tinsab fl-istat li tinsab fih minħabba diversi nuqqasijiet tal-appellant, u barra minn hekk, dawn ix-xogħlijiet mhumiex maħsuba biex jirregolarizzaw l-istat tal-art minnu nnifsu, anki jekk jistgħu jirriżultaw f'miljorament. L-appellata qalet li anki l-urġenza tal-istess xogħlijiet hija waħda diskutibbli, aktar u aktar meta s-sit jinsab fl-istat attwali minħabba d-diversi nuqqasijiet imsemmija. Qalet li dawn ix-xogħlijiet lanqas ma kienu maħsuba biss bħala manutenzjoni.

20. L-appellata qalet li r-rifjut f'dan il-każ huwa bbażat fuq l-użu ħażin tal-art fir-rigward tal-kundizzjonijiet prevalenti tal-qbiela, li inkwilin huwa obbligat li josserva f'kirja ta' dan it-tip. Qalet li żgur li ma jistax jingħad li l-art hija konċessa bi qbiela iżda mhux għal skopijiet agrikoli.

21. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li dan huwa konness b'mod dirett ma' dak ta' qablu. Qalet li kwalsiasi deċiżjoni favorevoli min-naħa tagħha, fejn ix-xogħlijiet proposti jistgħu jitqiesu bħala utli, ser iwassal fost l-oħrajn għall-aċċettazzjoni da parti tagħha tal-istat li s-sit jinsab fih. Qalet li fil-preżent jirriżulta li dan is-sit huwa okkupat minn *trailers* u makkinarju abbandunat fost l-oħrajn, u f'każ li t-talba tal-appellant tiġi milqugħa, dan l-istat ta' fatt ser ikompli jiġi kkonsolidat. Qalet li huwa għalhekk li bħala *bonus paterfamilias,* hija qatt ma tista' tilqa' t-talba tal-appellant meta tali żvilupp jista' jkompli jagħti lok għall-abbużi eżistenti. Qalet li f'dan ir-rigward għalhekk it-Tribunal kien korrett meta qal li l-approvazzjoni tal-Awtorità appellanta ta' dak propost tkun tammonta għal nuqqas ta' tħaris tal-obbligu mogħti lilha bil-liġi li tħares l-art pubblika bħala *bonus paterfamilias.* Qalet li hija ma tista' qatt tassisti lill-applikant ikompli juża din l-art b'mod irregolari u illegali.

22. L-appellata qalet li fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jagħmel riferiment għall-obbligi li l-inkwilin għandu f'kirja agrikola, liema obbligi jikkontrastaw drastikament mal-argument tal-appellant li din il-kirja mhijiex waħda agrikola. Qalet li filwaqt li l-appellant jgħid li uħud mill-obbligi tiegħu jemerġu mill-fatt li inkwilin tar-raba' għandu jinqeda bir-raba' u jaħdmu bħala missier tajjeb ta' familja, fl-istess waqt l-appellant jikkonferma li l-art ma tinħadimx bħala raba' agrikola. Kompliet tgħid li filwaqt li l-ħitan tas-sejjieħ huma importanti għall-preservazzjoni tal-ħamrija u għall-ilqugħ tal-elementi, is-sit la qiegħed jintuża u lanqas ser ikun qiegħed jintuża għall-kultivazzjoni agrikola. Qalet li dan irid jiġi kkonsidrat fid-dawl tal-fatt li din l-art lanqas biss hija diviża minn proprjetà privata adjaċenti tal-appellant, liema art hija użata għal skopijiet kummerċjali.

L-appellata qalet li għalhekk l-applikazzjoni tal-appellant ma kinitx maħsuba biss għal skopijiet ta' manutenzjoni, u lanqas ma jirriżulta li din kienet intiża sabiex l-art tinżamm fi stat tajjeb għall-skopijiet agrikoli. Kompliet tgħid li l-argument tal-appellant li t-tħaffir ta' ġiebja huwa maħsub biex ikun ta' ġid għar-raba', huwa wieħed frivolu, u dan għaliex l-ebda parti minn dan is-sit m'hija tintuża għal skopijiet agrikoli. Qalet li l-insistenza da parti tal-appellant li l-art in kwistjoni hija regolata minn kirja kummerċjali, jikkonferma l-użu preżenti u saħansitra dak futur tal-imsemmija art. Finalment, l-Awtorità appellata qalet li l-proċeduri odjerni huma ta' reviżjoni jew aħjar ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' deċiżjoni amministrattiva, u għalhekk fi proċeduri bħal dawn la t-Tribunal u lanqas xi qorti oħra ma jistgħu jissostitwixxu d-diskrezzjoni ta' awtorità pubblika.

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

23. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellata u anki tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fid-deċiżjoni appellata.

L-ewwel aggravju: *[it-Tribunal ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq l-użu tal-art u fuq id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati tat-30 ta' Marzu, 1998]*

24. L-appellant qal li minkejja li x-xogħlijiet proposti minnu huma maħsuba sabiex itejjbu l-istat ta' dan is-sit, u sabiex dan is-sit jinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, l-Awtorità naqset milli tagħraf dan u milli tikkonsidra l-

applikazzjoni tiegħu bħala dik ta' *bonus paterfamilias.* Żied jgħid li huwa ħassu aggravat għaliex dan is-sit dejjem inkera u intuża anki mill-predeċessuri tiegħu għal skopijiet kummerċjali, u huwa qatt ma ngħata l-impressjoni li din l-art setgħet tintuża biss għal skopijiet agrikoli. Qal li kien biss in segwitu għall-imsemmija deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati li ġie stabbilit li dan is-sit għandu jinkera bil-kundizzjonijiet li jirregolaw il-qbiela, iżda dan ma jfissirx li l-kirja in kwistjoni nbidlet minn waħda kummerċjali għal waħda agrikola. Barra minn hekk l-appellant argumenta li kien biss wara li huwa għamel l-applikazzjoni tiegħu mal-Awtorità appellata, li din ġibditlu l-attenzjoni dwar il-fatt li l-użu li huwa qiegħed jagħmel mill-art mhuwiex dak maħsub skont it-termini tal-kirja li huwa għandu. Qal li għalhekk ma jistax ikun li l-Awtorità appellata seta' kellha xi oġġezzjoni dwar l-użu minnu tal-art, għaliex kieku kienet tiġbidlu l-attenzjoni fi stadju aktar bikri minn dak meta ssottometta l-applikazzjoni tiegħu sabiex ikun jista' jagħmel xi miljoramenti fis-sit. L-appellant qal li x-xogħlijiet maħsuba minnu huma ta' natura urġenti u biex itejbu l-istat tas-sit, u għalhekk l-Awtorità appellata ma kellhiex tirrifjuta l-applikazzjoni tiegħu.

25. Il-Qorti tqis li l-obbligu prinċipali li għandha l-Awtorità appellata *ai termini* tal-Kap. 563, huwa li tamministra l-art proprjetà tal-Gvern bl-aħjar mod u skont il-liġi. Mill-provi jirriżulta li t-titolu li ngħata l-appellant fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri huwa dak ta' qbiela, jiġifieri kirja agrikola regolata mill-Kap. 199. Madanakollu l-ebda parti mis-sit m'hija qiegħda tintuża għal skopijiet agrikoli, jew għat-tkabbir ta' uċuħ tar-raba'. Mix-xhieda tal-Perit Chris Cachia li ġie inkarigat mill-appellant, jirriżulta li parti mis-sit m'hija tintuża għal xejn, parti oħra qiegħda tintuża għar-radam, u f'parti oħra hemm numru ta' *trailers* li

jintużaw mill-appellant fix-xogħol tiegħu. Ix-xhieda mogħtija mill-appellant quddiem it-Tribunal ukoll mhijiex waħda konvinċenti, meta ikkonferma bil-ġurament li huwa jixtieq iwaħħal grada fis-sit sabiex ma jibqgħux jidħlu trakkijiet jarmu l-iskart tal-bini. L-appellant ma qalx li huwa jixtieq jagħmel grada għaliex fi ħsiebu jibda jkabbar prodotti agrikoli u jixtieq inaqqas l-intrużjonijiet mill-kaċċaturi u minn terzi mhux awtorizzati, iżda xehed li l-aktar ħaġa li qiegħda ddejqu fil-preżent huwa l-fatt li t-trakkijiet jistgħu jibqgħu deħlin u jarmu materjal tal-kostruzzjoni mingħajr ma huwa jkun jaf bihom. Huwa in vista li din l-art qatt ma ntużat għal skopijiet agrikoli u l-appellant qatt ma wera l-intenzjoni li jużaha għal dan l-iskop, li kemm l-Awtorità appellata kif ukoll it-Tribunal esprimew it-tħassib tagħhom dwar kemm ikun jagħmel sens li dak li qiegħed jintalab mill-appellant jiġi konċess lilu. Mill-provi prodotti jirriżulta wkoll li l-appellant mhux jieħu ħsieb din l-art bħala *bonus paterfamilias* għaliex parti sostanzjali minn din l-art mhijiex tintuża, filwaqt li parti oħra qiegħda tintuża bħala parkeġġ għal vetturi li l-appellant juża fin-negozju tiegħu. Ċertament li ż-żamma tal-art fl-istat li tinsab fih illum il-ġurnata, ma jistax jitqies li l-appellant qiegħed jagħmel użu minn din l-art bħala *bonus paterfamilias,* għaliex fuq din il-medda ta' art ta' ħmistax-il tomna, m'hemm l-ebda ħjiel jew li din l-art qiegħda tintuża għal skopijiet agrikoli. F'dan ir-rigward hija korretta l-osservazzjoni li għamlet l-Awtorità appellata meta qalet li l-art aktarx li tinsab fl-istat li qiegħda fih, u teħtieġ diversi xogħlijiet sabiex tiġi miljorata, għaliex għal snin twal l-appellant abbandunaha u ma ħax ħsiebha. Il-Qorti tqis li għandha mill-assurd il-pretensjoni tal-appellant, li minkejja li din l-art ingħatatlu b'titolu ta' qbiela, din ma ngħatatx biex tintuża għal skopijiet agrikoli. L-unika raġuni għalfejn art tingħata b'titolu ta' qbiela huwa proprju sabiex f' din l-art issir attività agrikola

u xogħol tar-raba' kif tradizzjonalment mifhum, u mhux biex din l-art tibqa' abbandunata jew inkella tintuża għal xi skop ieħor. L-argument tal-appellant li huwa qiegħed iħallas rata ta' kera li hija ferm ogħla mir-rati li normalment jitħallsu għall-kiri ta' art agrikola, ma jreġix għaliex jibqa' l-fatt li ġie ppruvat b'diversi modi li l-kundizzjonijiet li jirregolaw il-kirja odjerna huma dawk ta' qbiela, u għalhekk huwa mistenni mill-inkwilin li dan iħares il-kundizzjonijiet tal-kirja tiegħu.

26. Il-Qorti tirrileva li huwa ferm raġonevoli li f'każ bħal dan l-Awtorità li tamministra l-art in kwistjoni, tiddeċiedi li ma tagħtix il-kunsens tagħha għall-ebda applikazzjoni li ssir fir-rigward ta' dan is-sit, ladarba jirriżulta li fis-sit hemm għadd ta' irregolaritajiet u illegalitajiet. It-twaħħil ta' xatba jew it-tħaffir ta' ġibja għall-ilma, bl-ebda mod ma jagħtu l-garanziji meħtieġa li l-appellant ser ikun qiegħed jagħmel użu minn dan is-sit għal skop agrikolu. Kien ikun ferm aktar raġonevoli li kieku qabel għamel l-applikazzjoni tiegħu, l-appellant neħħa kull forma ta' illegalità mis-sit, anki sabiex l-Awtoritajiet li jridu jiddeċiedu dwar l-applikazzjoni tiegħu, ikollhom il-konfort meħtieġ li dak propost mill-appellant verament ser isir għall-miljorament tas-sit u sabiex dan ikun jista' jintuża aħjar għall-iskop li għalih inkera, jiġifieri dak agrikolu. Għaldaqstant tqis illi dan l-ewwel aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[in-natura tax-xogħlijiet proposti]*

27. L-appellant spjega li l-applikazzjoni tiegħu kienet maħsuba għar-riabilitazzjoni u għall-manutenzjoni tas-sit, u tul is-snin kollha li ilu jokkupa dan is-sit, l-Awtorità appellata qatt ma ressqet xi forma ta' oġġezzjoni għall-użu li

huwa qiegħed jagħmel mis-sit. Qal li dak propost minnu huwa manifestement utili għas-sit, u għalhekk l-Awtorità appellata kellha tagħraf li huwa fl-aħjar interess tas-sit li jsiru x-xogħlijiet ta' manutenzjoni u riabilitazzjoni proposti minnu. L-appellant qal li huwa obbligat bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 li jżomm l-art in kwistjoni fi stat tajjeb, u x-xogħlijiet proposti minnu huma neċessarji u konformi mal-obbligazzjonijiet tiegħu li jagħmel użu mis-sit bħala *bonus paterfamilias.*

28. Il-Qorti tirrileva li l-obbligu tal-appellant li jokkupa s-sit bħala *bonus paterfamilias,* oriġina mill-mument li huwa beda jikri dan is-sit. Iżda l-provi juru li l-appellant ma kienx qiegħed iħares dan l-obbligu tiegħu, għaliex kien qiegħed juża dan is-sit sabiex f'parti sostanzjali minnu jipparkja *trailers,* u għal xi żmien kien hemm anki vetturi abbandunati li kienu qegħdin jitħallew fis-sit. L-appellant ma rnexxilux jipprova li per eżempju f'parti mill-art hemm għad ta' siġar li jridu jissaqqew u għalhekk huwa meħtieġ li fis-sit titħaffer ġiebja, jew inkella li hemm ammont ta' ħamrija li trid tiġi ppreservata u għalhekk huwa meħtieġ li jinbnew ħitan tas-sejjieħ sabiex il-ħamrija tinżamm fis-sit. L-unika raġuni li ta l-appellant għalfejn ried iwaħħal xatba u jibni l-ħitan tas-sejjieħ madwar s-sit, kienet biex ma jkunux jistgħu jidħlu fis-sit trakkijiet mingħajr l-awtorizzazzjoni tiegħu.

29. Tqis li l-appellant ma rnexxilux jikkonvinċi lill-Awtorità appellata u lit-Tribunal, li dak propost minnu verament huwa maħsub għat-titjib tas-sit, li wara kollox ilu snin abbandunat u jintuża b'mod irregolari. Huwa l-appellant li bl-attivitajiet tiegħu jrid jikkonvinċi lill-awtoritajiet li dak li qiegħed jipproponi jagħmel sens, meta wieħed jikkonsidra l-użu attwali li qiegħed isir mill-art. F'dan

ir-rigward irid jingħad ukoll li m'hemm xejn li mhuwiex raġonevoli fid-deċiżjoni tal-Awtorità appellata li tirrifjuta li tagħti l-approvazzjoni tagħha għal dak mitlub mill-appellant, meta bl-applikazzjoni tiegħu l-appellant xeħet dawl fuq l-istat ta' irregolarità li dan is-sit jinsab fih. Għaldaqstant tqis illi dan it-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

30. Finalment din il-Qorti tiddikjara li skont il-liġi hija m'għandiex is-setgħa li tissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-appellata bħala awtorità amministrattiva, bid-diskrezzjoni tagħha, u għalhekk qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba.

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell imressaq mill-appellant billi tiċħdu, filwaqt li qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur