MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 110/2020 LM

Mary Anne Psaila (K.I. 496747M) u
żewġha Luke Psaila (K.I. 795548M) għal kull interess li jista' jkollu
('l-appellati')

vs.

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

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet**, hawnhekk 'l-appellanta', minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tal-10 ta' Ġunju, 2021, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrenti

Mary Anne Psaila (K.I. 496747M) u **żewġha Luke Psaila (K.I. 795548M)** [hawnhekk 'l-appellati'] u ċaħad ir-risposta tal-Awtorità intimata, filwaqt li ddeċieda wkoll li in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Fatti

2. Fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li huma kienu qegħdin jappellaw minn deċiżjoni tal-intimata Awtorità tal-Artijiet tal-25 ta' Novembru, 2020, li permezz tagħha huma ġew infurmati li t-talba tagħhom sabiex jiġu awtorizzati jagħmlu xogħol strutturali fuq garaxx kostruwit fuq art amministrata mill-Awtorità intimata, li r-rikorrenti jiddetjenu b'titolu ta' qbiela, ġiet miċħuda. Ir-rikorrenti spjegaw li huma jokkupaw porzjon art magħruf bħala 'Ta' Sienja' ġewwa Ħal Kirkop, u fuq din l-art hemm mibni garaxx. Ir-rikorrenti spjegaw li din l-art kienet ingħatat b'titolu ta' qbiela lil missier ir-rikorrenti fl-1967, u dan it-titolu ta' qbiela ġie ġġirat favur ir-rikorrenti permezz ta' skrittura tal-4 ta' Marzu, 1997. Qalu wkoll li l-garaxx in kwistjoni ilu mibni mill-1967, meta din l-art kienet proprjetà tal-Kurja Arċiveskovili, li sussegwentement, wara l-1993, bdiet tiġi amministrata mill-Uffiċċju Konġunt, u llum il-ġurnata hija miżmuma fuq il-kotba tal-Awtorità tal-Artijiet. Ir-rikorrenti qalu li mas-snin żviluppat ħsara fis-saqaf tal-garaxx in kwistjoni, u r-rikorrenti Mary Anne Psaila bħala inkwilina, hija obbligata bil-liġi li żżomm din l-istruttura f'kundizzjoni tajba u sigura, u għalhekk hija ssottomettiet applikazzjonijiet sabiex tkun tista' teżegwixxi x-xogħlijiet strutturali neċessarji ta' tiswija fl-imsemmi garaxx. Qalu wkoll li apparti l-applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, huma kellhom

jitolbu l-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet bħala s-sid tal-art, iżda li l-Awtorità tal-Artijiet irrifjutat il-kunsens tagħha għaliex l-istruttura hija mibnija mingħajr permess, u l-art in kwistjoni hija waħda agrikola u għalhekk għandha tintuża għal skop strettament agrikolu.

Mertu

3. Ir-rikorrenti spjegaw li huma ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata, u għalhekk ressqu appell minnha quddiem it-Tribunal. Fir-rikors tal-appell tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li mhux minnu li l-istruttura in kwistjoni nbniet mingħajr permess, għaliex anki skont il-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar, kwalsiasi struttura li ilha mibnija aktar minn erbgħin sena, hija meqjusa li hija regolari. Qalu wkoll li l-Awtorità tal-Ippjanar awtorizzat li jsiru x-xogħlijiet fuq is-saqaf tal-garaxx in kwistjoni, u għandu jkun ovvju li l-ebda Awtorità m'hija ser taċċetta li jsiru xogħlijiet fuq struttura li mhijiex koperta b'permess tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qalu wkoll li l-Awtorità tal-Ippjanar tkun għamlet ir-riċerki tagħha u tkun applikat il-*policies* tagħha qabel ma taċċetta u taqbel li jsiru xi xogħlijiet fuq proprjetà. Qalu li għalhekk huwa ferm kontradittorju li filwaqt li l-Awtorità tal-Ippjanar irrikonoxxiet u aċċettat li jsiru xogħlijiet strutturali u l-permess ġie riferut għall-aċċettazzjoni, awtorità li mhijiex responsabbli mill-ippjanar marret kontra l-permess mogħti mill-Awtorità tal-Ippjanar. Ir-rikorrenti qalu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex mhux minnu li fuq art agrikola ma jista' jkun hemm l-ebda struttura, ladarba jirriżulta li din l-istruttura ilha mibnija għal aktar minn ħamsin sena. Qalu li l-Awtorità tal-Artijiet infurmathom li din l-istruttura ġiet mibnija kontra l-*policies* kurrenti, iżda ladarba din il-

proprjetà ilha teżisti għal aktar minn ħamsin sena, huma l-*policies* li kienu viġenti ħamsin sena ilu li kellhom japplikaw u mhux dawk kurrenti. Ir-rikorrenti qalu li fi kwalunkwe każ, din l-istruttura mhux biss kienet permessa, iżda kienet ukoll aċċettata mis-sid oriġinali, tant hu hekk li huma ngħataw titolu ta' qbiela mill-Kurja Arċiveskovili. Qalu wkoll li għalhekk kull sid li din l-art ġiet trasferita favur tiegħu, akkwista d-drittijiet u l-piżijiet kollha fuq din l-art, inkluż id-drittijiet personali favur terzi, bħal ma huwa l-garaxx mertu ta' dan l-appell. Qalu wkoll li sidien sussegwenti m'għandhomx jedd jibdlu jew ivarjaw il-ftehim mal-inkwilin, ladarba dan il-ftehim kien sar bi qbil mas-sidien preċedenti tal-art. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li l-istruttura in kwistjoni saret biex jinżammu fiha makkinarju u vetturi oħra meħtieġa għall-użu agrikolu tal-art. Fit-talbiet tagħhom lit-Tribunal, ir-rikorrenti talbu li jiġi ddikjarat li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tal-25 ta' Novembru, 2020 hija żbaljata u għandha tiġi revokata, u jiġi ddikjarat ukoll li l-applikazzjoni tagħhom għandha tiġi aċċettata. Talbu ukoll lit-Tribunal jordna lill-Awtorità intimata tagħti l-kunsens tagħha sabiex isiru x-xogħlijiet proposti mir-rikorrenti.

4. L-Awtorità intimata wieġbet li l-art in kwistjoni tifforma parti minn raba' imsejjaħ 'Ta' Ramlija', fil-limiti ta' Ħal Kirkop, u din l-art kienet ġiet konċessa lil Benedetto Theuma fl-1969, sabiex tintuża bħala barriera, bil-possibilità li terġa' tiġi konvertita f'għalqa u tkun tista' tintuża għal skop agrikolu, kif fil-fatt ġara. Qalet ukoll li Theuma qasam l-art bejn iż-żewġ uliedu, waħda minnhom ir-rikorrenti, u li dawn ġew rikonoxxuti bħala l-gabillotti l-ġodda permezz ta' ittra maħruġa mill-Uffiċċju Konġunt fl-4 ta' Awwissu, 2005. L-Awtorità intimata kompliet tgħid li skont il-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, hija għandha r-

responsabbilità li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod, u għalhekk ir-raġunijiet ta’ rifjut iridu jiġu kkonsidrati fid-dawl ta’ din l-istess responsabbilità. Qalet li mir-*records* tagħha ma jirriżultax li xi darba l-Kurja kienet tat permess għall-kostruzzjoni tal-garaxx in kwistjoni, u l-kwistjoni jekk l-Awtorità tal-Ippjanar kinitx taċċetta li toħroġ permessi għal xogħol fuq din l-istruttura li kieku din ma kinitx koperta bil-permessi meħtieġa, fih innifsu mhux il-mertu ta’ din il-vertenza. Qalet li bir-responsabbilità fdata lilha permezz tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta’ Malta, hija għandha d-dmir li tassigura li l-art tiġi wżata bl-aħjar mod possibbli, u li kwalunkwe irregolarità jew illegalità preżenti f’dik l-art ma tibqax tippersisti. L-Awtorità intimata kompliet tgħid li mill-informazzjoni u l-verifiki li għamlet, irriżulta li ma kienx hemm il-permessi neċessarji, u għalhekk hija kienet korretta meta ddeċidiet li tirrifjuta li tagħti l-kunsens tagħha għax-xogħlijiet li jridu jagħmlu r-rikorrenti. L-Awtorità intimata żiedet tgħid li l-applikazzjoni li r-rikorrenti ressqu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar trid tiġi eżaminata skont il-*policies* kurrenti, u dawn il-*policies* iridu jiġu applikati fir-rigward tal-applikazzjoni għax-xogħlijiet proposti u mhux fir-rigward tal-bini. Qalet li hija bħala sid qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex tkun tista’ tinbena l-imsemmija istruttura, u f’dan il-każ ma tista’ tiddekorri l-ebda ‘preskrizzjoni’ irrispettivament mill-ammont ta’ żmien li għadda minn dakinhar li nbniet din l-istruttura. Qalet ukoll li lanqas il-*policies* adottati minn awtoritajiet oħra, inkluż l-Awtorità tal-Ippjanar, ma jistgħu jippreskrivu l-jeddijiet tagħha, irrispettivament mid-dekors taż-żmien, u jibqa’ l-fatt li din l-istruttura saret mingħajr permess. Qalet ukoll li hija ma tistax tinjora l-illegalità li tirriżulta, u lanqas ma tista’ tissanaha, għaliex li kieku kellha tagħmel dan tkun qiegħda tonqos mill-obbligi fdati lilha mil-leġislatur.

5. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tad-deċiżjoni ta’ rifjut li ntbagħtet lilhom mill-Awtorità intimata, kopja ta’ pjanta tas-sit, kopja tal-iskrittura privata tal-4 ta’ Marzu, 1997 li permezz tagħha l-qbiela in kwistjoni ġiet ittrasferita minn fuq Benedict Theuma għal fuq bintu Anne Psaila, kif ukoll kopja tal-applikazzjoni PA/04818/19 li saret quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar għar-rikostruzzjoni ta’ parti mis-saqaf imwaqqa’ u ta’ parti minn saqaf dilapidat fl-art imqabbla lir-rikorrenti.

6. Quddiem it-Tribunal xehed **Jurgen Spiteri**, *senior administration officer* mal-Awtorità tal-Artijiet, li qal li l-applikazzjoni li saret mir-rikorrenti kienet għar-rikostruzzjoni ta’ parti minn saqaf li waqa’ u ta’ parti minn saqaf dilapidat. Qal li il-garaxx jinsab fuq art mogħtija lir-rikorrenti b’titolu ta’ qbiela. Ix-xhud qal li huwa għamel għadd ta’ konstatazzjonijiet quddiem il-Bord tal-Awtorità meta dan ġie biex jikkonsidra l-applikazzjoni tar-rikorrenti, fosthom li oriġinarjament din l-art ingħatat lil missier ir-rikorrenti sabiex titqatta’ bħala barriera, il-fatt li kien inħareġ permess għall-bini ta’ razzett fuq din l-art, il-fatt li jrid jinkiseb il-permess tal-ko-inkwilin qabel jinħareġ permess għal xi xogħol fuq l-art, u l-Bord tal-Awtorità kien iddeċieda li jirrifjuta l-kunsens mitlub għaliex din l-art kienet ingħatat bi qbiela u l-garaxx kien inbena mingħajr il-permessi meħtieġa tal-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud qal li qatt ma ttieħdu passi kontra r-rikorrenti minħabba l-eżistenza tal-imsemmija kamra fl-art mikrija lilhom, iżda qal ukoll li fir-*records* miżmuma mill-Awtorità intimata, huwa ma sab ebda forma ta’ kunsens għall-bini ta’ din l-istruttura. Ix-xhud qal ukoll li lilu rriżultalu li l-garaxx in kwistjoni qiegħed għall-użu esklussiv tar-rikorrenti u mhux ukoll ta’ oħtha. Ix-xhud ippreżenta kopja tar-rapport tiegħu, flimkien ma’ għadd ta’ ritratti tas-sit.

L-istess xhud kompla jagħti d-depożizzjoni tiegħu f'udjenza sussegwenti, fejn wara li għamel riferiment għax-xhieda ta' Martin Bajada, anki dan uffiċjal tal-Awtorità intimata, huwa seta' jistabbilixxi li l-pjanta maħruġa mir-Reġistru tal-Artijiet turi li l-garaxx mhuwiex parti mit-*tenement* in kwistjoni. Qal li din il-problema kienet ġiet riżolta mill-Uffiċċju Konġunt u mill-Kurja, iżda l-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet baqgħet qatt ma tranġat. Ix-xhud qal li għall-Awtorità tal-Artijiet, il-garaxx in kwistjoni jifforma parti mit-*tenement* mikri lil Mary Anne Psaila u lil oħtha Rose Schembri, u l-pjanti bir-reġistrazzjoni baqgħu qatt ma ġew ikkoreġuti min-naħa tal-Uffiċċju Konġunt. Qal ukoll li mir-riċerka li għamel, lilu ma rriżultalux li ngħata xi permess għall-bini ta' garaxx fuq l-art in kwistjoni, la mill-Kurja u lanqas mill-Gvern.

7. Ir-rikorrenti **Mary Anne Psaila**, fl-*affidavit* tagħha qalet li l-ġenituri tagħha kellhom titolu ta' qbiela fuq għalqa ġewwa Ħal Kirkop, fl-inħawi magħrufa bħala 'Tas-Sienja' tal-kejl ta' madwar erbat itmien, b'diversi benefikati fuqha, fosthom garaxx. Qalet li l-ġenituri tagħha kienu ttrasferew fuqha u fuq oħtha t-titolu tagħhom ta' qbiela fuq din l-art permezz ta' skrittura privata ffirmata fl-4 ta' Marzu, 1997. Qalet li l-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri jinsab fil-porzjon ta' art li messet lilha. Ir-rikorrenti qalet li biex tkun tista' tagħmel it-tiswijiet meħtieġa fis-saqaf ta' dan il-garaxx, hija għandha bżonn il-kunsens bil-miktub ta' oħtha, liema kunsens hija taf li mhux ser jingħata in vista tar-relazzjoni xejn tajba bejn it-tnejn. Qalet li għalhekk dak li jesiġu l-*policies* tal-Awtorità intimata, jiġifieri l-kunsens tal-ko-inkwilin tal-art, huwa impossibbli li jingħata għaliex hija saħansitra obbligat ruħha li ma tikkomunikax ma' oħtha bl-ebda mod. F'*affidavit* ulterjuri, ir-rikorrenti spjegat li l-istruttura li llum qiegħda tissejjaħ 'garaxx'

kienet hemm minn dejjem, u missierha kien jużaha għax-xogħol agrikolu li kien jagħmel. Qalet li mingħajr din l-istruttura, missierha ma kienx jista' jżomm makkinarju jew annimali, u din il-kamra kienet indispensabbli wkoll għall-attività tat-trobbija tan-naħal. Qalet li meta missierha qasam u assenja l-art in kwistjoni, hija kienet għaddietha lil binha Jesmond u lir-raġel tagħha sabiex fiha jkunu jistgħu jpoġġu l-għodda u oġġetti relatati max-xogħol tar-raba', u qalet li qabel waqa' s-saqaf tal-kamra, din kienet tintuża minn binha għax-xogħol tat-trobbija tan-naħal. Ir-rikorrenti kompliet tgħid li din l-istruttura nbniet qabel l-1967, u bħala prova ta' dan ippreżentat *aerial photos* tal-art meħuda fl-1967 u tal-1978. Ir-rikorrenti qalet li hija qiegħda titlob biss li tibdel is-saqaf li waqa', għaliex il-kamra nnifisha xorta ser tibqa' proprjetà tal-Gvern.

8. Quddiem it-Tribunal xehed ukoll **Jesmond Psaila**, iben ir-rikorrenti, li qal li kienet saret applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għaliex kien waqa' s-saqaf tal-garaxx li jinsab fuq l-art imqabbla lil ommu. Qal li l-*case officer* tal-Awtorità tal-Ippjanar irrakkomanda li l-permess jingħata, iżda sussegwentement ġie rrilevat li kien meħtieġ il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet bħala s-sid tal-art. Qal li meta ntalab il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet, l-ewwel risposta li ngħataw ir-rikorrenti kienet li jrid jinkiseb il-kunsens ta' Rose Schembri, oħt ommu u ko-inkwilina ta' dan ir-raba', u hu kien informa lil Jurgen Spiteri, l-uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet li talab dan il-kunsens, li ommu u oħtha ma jitkellmux u għalhekk ma kienx ser ikun faċli li jinkiseb dan il-kunsens. Qal li meta huma rċevew ir-rifjut tal-Awtorità tal-Artijiet, huma ġew infurmati li l-kunsens ma kienx qiegħed jingħata għaliex il-garaxx kien mibni b'mod illegali u t-termini u kundizzjonijiet tal-kirja ma kinux ġew osservati. Qal li meta reġa' kkomunika

mal-uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet, huwa kien infurmah li dan il-garaxx kien ilu mibni minn qabel l-1967. Ix-xhud qal li l-kuntratt li hemm fir-*records* tal-Awtorità tal-Artijiet mhux tal-għalqa li tinsab imqabbla lir-rikorrenti, għaliex dak il-kuntratt jitkellem dwar għalqa fil-limiti 'ta' Bir iż-Żgħir', filwaqt li l-għalqa mqabbla lir-rikorrenti tinsab fl-inħawi magħrufa bħala 'Tar-Ramlija'. Qal ukoll li l-kuntratt li jinsab fir-*records* tal-Awtorità intimata jitkellem fuq art li fiha tomna, filwaqt li l-art imqabbla lihom fiha erbat itmien. Qal ukoll li l-*aerial photos* esebiti juru li fl-1967 l-għalqa mqabbla lir-rikorrenti kienet diġà mħaffra bħala barriera, filwaqt li l-kuntratt li ppreżentat l-Awtorità intimata jitkellem dwar għalqa li ngħatat biex titqatta' bħala barriera. Ix-xhud qal li meta l-Kurja kriet l-għalqa lin-nannu tiegħu, il-garaxx in kwistjoni kien diġà mibni. Ix-xhud qal li l-Bord tal-Awtorità intimata ħa deċiżjoni abbażi ta' dokumenti li mhumiex dawk tal-għalqa mqabbla lir-rikorrenti. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud speċifika li l-iskrittura privata għat-trasferiment ta' din l-art, kienet saret min-nannu tiegħu favur ommu u oħtha. Ix-xhud qal ukoll li kien hemm żmien meta nqala' diżgwid bejn ommu u oħtha dwar jekk il-garaxx in kwistjoni jaqax fl-art ta' ommu jew fl-art li messet lil oħtha, u kien għalhekk li kienet inħarġet ittra ta' kjarifika mill-Uffiċju Konġunt li kienet tispeċifika li l-garaxx in kwistjoni jifforma parti mill-art li messet lil ommu. Ix-xhud qal li fl-art hemm iżjed garaxxijiet, iżda fl-art li messet lil ommu, hemm biss il-garaxx mertu tal-proċeduri odjerni.

9. **Martin Bajada**, uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet, xehed li ma kienx ċar liema hija l-art li dwarha saret l-applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li konsegwentement huwa ma setax jikkonferma jekk l-art li xehed dwarha

Jurgen Spiteri hijiex l-istess art li r-rikorrenti għamlu applikazzjoni dwarha quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar.

10. **Marthese Debono** mill-Awtorità tal-Ippjanar, xehdet li l-applikazzjoni tar-rikorrenti kienet ġiet sospiża għaliex ma kienx hemm il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet għal dak li ġie propost mir-rikorrenti. Qalet li s-suġġeriment tal-*case officer* kien li l-permess jingħata, sakemm ikun hemm il-kunsens tas-sid tal-art. Ix-xhud ippreżentat kopja ta' ittra bl-oġġezzjoni ta' Rose Schembri għax-xogħol propost mir-rikorrenti.

11. Xhud ieħor li ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem it-Tribunal, **Vince Gilson**, li kien direttur tal-Uffiċċju Konġunt, spjega li meta l-Kurja kienet bagħtet il-pjanti lill-Uffiċċju Konġunt meta dan ġie ffurmat, il-pjanti annessi mad-dokumenti mibgħuta kienu juru struttura fuq l-art.

12. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' diversi dokumenti li għandhom x'jaqsmu mal-amministrazzjoni tal-art mill-Uffiċċju Konġunt, fosthom kopja tal-irċevuta tal-ħlas tal-qbiela, kopja ta' ittra li tgħid li l-garaxx in kwistjoni fil-fatt jifforma parti mill-art magħrufa bħala 'tar-Ramlija', u pjanta tal-art fejn jinsab dan il-garaxx, liema pjanta hija dik li l-Kurja oriġinarjament kienet issottomettiet lill-Uffiċċju Konġunt.

Is-Sentenza Appellata

13. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-10 ta' Ġunju, 2021 it-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrenti, filwaqt li ċaħad ir-risposta tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra***

*Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 25 ta' Novembru, 2020 indirizzata lir-rikorrenti Mary Anne Psaila li permezz tagħha ġiet infurmata li l-applikazzjoni tagħha għal '*reconstruction part of collapsed roof and part of dilapidated roof' *kienet qiegħda tiġi rifjutata minħabba li '*the garage subject to this request was built in contravention to the terms and conditions of the current Agricultural Lease (qbiela) prevailing on this land. It is also noted that this garage was constructed without the necessary development planning permits.'

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi biċċa art formanti parti mir-raba' msejjaħ 'ta' Ramlija' kienet ingħatat b'kera lil Benedetto Thewma permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Novembru, 1969. (fn. 1 Dok. JS2 a fol. 128) L-iskop ta' din il-kirja kien li Thewma jħaffer barriera. Theuma obbliga ruħu wkoll illi meta jispiċċa mill-barriera huwa kellu jinforma bil-miktub lil ċertu Monsinjur Mifsud biex terġa' tiġi riabilitata f'art agrikola.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta wkoll illi qbiela ta' porzjon art magħrufa bħala 'Tas-Sienja', ġewwa Ħal Kirkop, tal-kejl ta' ċirka żewġt itmiem flimkien ma' garaxx kienet ġiet trasferita permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Marzu, 1997 minn Benedetto Thewma u martu Josephine favur binthom Annie Psaila u porzjon ieħor ġie trasferit favur binthom Rose Schembri. (fn. 2 Dok. AP3 a fol. 7 sa 9)

Fl-2005 permezz ta' skrittura privata bejn Benedict Thewma u uliedu ġie dikjarat is-segwenti:

*"*1. Illi bi skrittura datata 4 ta' Marzu, 1997 il-konjugi Thewma assenjaw u ċedew lil uliedhom ċioe Annie Psaila u Rose Schembri l-qbiela ta' żewġ biċċiet diversi ta' art formanti parti mill-artijiet ta' Sinja ġo Ħal Kirkop flimkien ma' garage li jinsab fit-tarf ta' waħda mill-għelieqi u ċioe l-għalqa li hija assenjata lil Annie Psaila liema garage ser jintuża miż-żewġ aħwa Theuma fuq imsemmija.

2. Illi fil-fatt dan il-garage ma jikkostitwixxix parti mill-għelieqi li ġew assenjati minn Thewma lil uliedu kif indikat fl-istess skrittura msemmija.

3. Illi dan l-istess garage huwa reġistrat ma' dipartiment tal-Joint Office li huwa s-sid tal-istess għelieqi bin-numru A4264/97 liema raba' li fuqu jinsab kostruwit dan il-garage huwa wkoll imqabbel lill-imsemmija konjugi Theuma.

Għaldaqstant dan premess il-komparenti partijiet qegħdin jaddivjenu għal dan il-ftehim li bis-saħħa tiegħu fl-ewwel lok qegħdin jikkonfermaw iċ-ċessjoni tal-qbiela a favur l-aħwa Thewma skont l-imsemmija skrittura tal-4 ta' Marzu, 1997 u kontestwalment jiddikjaraw għal kull fini u effett tal-liġi u għall-fini ta' reġistrazzjoni illi l-garage jinsab mibni fuq biċċa art imqabbla lill-konjugi Theuma u li tinsab reġistrata mill-Joint Office

bin-numru A4264/97. Pjanta ta' fejn huwa mibni l-garage tinsab annessa mmarkat Dokument P1.

Salv għal din id-dikjarazzjoni u l-patt li l-garage jintuża miż-żewġ aħwa Theuma l-partijiet jikkonfermaw l-istess skrittura ta' ċessjoni fl-intier tagħha."

***Ir-rikorrenti** xehdet illi l-garaxx in kwistjoni hija tiftakru minn dejjem fil-post li hu u li missierha kien jużah għal ħtiġijiet agrikoli. Tispjega li wara li missierha qasam l-art u assenjalha parti minnha, żewġha u binha baqgħu jużaw il-kamra in kwistjoni biex iqiegħdu fiha għodda u oġġetti relatati mal-agrikoltura. Tispjega li l-Uffiċċju Konġunt stess kien ta l-kunsens biex irabbu n-naħal fl-istess għalqa tant li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet ħarġet permess PA/1640/08 li dwaru l-Uffiċċju Konġunt kien ta l-kunsens tiegħu. Hija tikkonferma li l-kamra in kwistjoni nbniet qabel l-1967 kf jirriżulta mill-*aerial photo *tal-1967 esebit minnha bħala Dokument A a fol. 323.*

***Jurgen Spiteri**, uffiċjal tal-Awtorità intimata, xehed illi l-art in kwistjoni kienet proprjetà tal-Knisja, liema art ġiet imqabbla lil missier ir-rikorrenti u eventwalment ġew rikonoxxuti uliedu fl-istess qbiela. Jispjega li fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna kien hemm oġġezzjoni da parti ta' Rose Schembri li nfurmat lill-Awtorità li ma kinitx qed tagħti l-kunsens tagħha għal dak mitlub mir-rikorrenti. Ix-xhud spjega li huwa ma sab li kien ingħata l-ebda kunsens meta l-art kienet għadha tappartjeni lill-Knisja fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni però lanqas irriżulta li kien hemm xi proċeduri biex jitneħħa l-imsemmi garaxx.*

Ix-xhud spjega illi iben ir-rikorrenti kien spjegalu li l-garaxx in kwistjoni kien aċċessorju għall-barriera biex fih jitpoġġa xi ġeneratur, liema garaxx baqa' hemmhekk wara li l-art reġgħet ġiet ikkonvertita f'waħda agrikola.

Madankollu, ix-xhud stqarr illi għall-Awtorità r-rikorrenti u oħtha Rose Schembri għadhom rikonoxxuti in solidum *fuq l-art in kwistjoni.*

***Jesmond Psaila**, iben ir-rikorrenti, xehed illi ommu kienet ipproċediet b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar biex tirranġa s-saqaf tal-garaxx in kwistjoni. Madankollu, siccome l-art hija tal-Gvern, l-Awtorità tal-Ippjanar esiġiet li jkun hemm il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet biex l-applikazzjoni tipproċedi. Jispjega li għalhekk issottomettew l-applikazzjoni għall-kunsens tal-Awtorità intimata. Jispjega li kien hemm diffikultà peress li ma kienx hemm il-kunsens tal-ko-inkwilina, però din ġiet sorvolata b'affidavit li għamlet ommu. Madankollu l-Awtorità xorta rrifjutat li tagħti l-kunsens peress li skont id-deċiżjoni appellata l-garaxx in kwistjoni kien mingħajr il-permess tal-bini u wkoll għaliex il-binja kienet tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja. Jispjega li meta sar jaf b'dan huwa kellem lil Jurgen Spiteri u spjegalu li l-garaxx kien ilu mibni minn qabel l-1967 u*

dwar dan bagħatlu aerial photos *tal-1967. Wara dan, Spiteri qallu li se jerġgħu jikkunsidraw il-każ. Però d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata ġiet rikonfermata.*

*Jispjega li l-kuntratt li kien għamel in-nannu tiegħu fit-8 ta' Novembru, 1969 ma jirreferix għall-art in kwistjoni però għal art oħra. Fil-fatt jispjega li fil-kuntratt tal-1969 hemm imsemmi li nannuh se jqatta' barriera mentri l-*aerial photos *tal-1967 juru li l-barriera kienet diġà tqattgħet. Jispjega għalhekk li l-Awtorità intimata mxiet fuq kuntratt ta' kirja ħażin. Huwa spjega li l-kuntratt ta' kirja ffirmat minn nannuh mal-Kurja hemm pjanta tal-istess art, liema pjanta ġiet esebita bħala Dokument JP1 a fol. 149 tal-proċess. Jispjega li meta l-Kurja kriet l-art lil nannuh, il-garaxx in kwistjoni kien diġà eżistenti.*

*Mistoqsi in kontro-eżami jekk il-garaxx in kwistjoni nbidlitx il-*footprint *tiegħu, ix-xhud wieġeb li oriġinarjament il-garaxx kien ikbar.*

***Martin Bajada**, Chief Enforcement Officer mal-Awtorità intimata stqarr illi skont il-pjanti tar-Reġistru tal-Artijiet, il-garaxx in kwistjoni jaqa' f'tenement differenti minn dak imqabbel lir-rikorrenti.*

*Wara li xehed Martin Bajada, ix-xhud Jurgen Spiteri stqarr illi l-problema ta' fejn effettivament jinsab il-garaxx in kwistjoni kienet ġiet risolta mill-Uffiċċju Konġunt fl-2005, però r-reġistrazzjoni tal-art mar-Reġistru tal-Artijiet qatt ma ġiet emendata. Jispjega però li fis-17 ta' Ottubru, 2005 l-Uffiċċju Konġunt kien kiteb lir-rikorrenti u lil oħtha fejn infurmahom li kien ġie deċiż li "***l-garaxx li kien trasferit fuqkom ma jagħmilx parti mill-art tal-Froxxi però jinsab fuq ir-raba' magħrufa bħala 'Tar-Ramlija', Kirkop. Fuq dan l-imsemmi raba' intom diġà kontu ġejtu rikonoxxuti permezz tal-iskrittura datata 4 ta' Marzu, 1997 fil-file A/4271/1997**".

Spiteri jispjega illi huwa ma kienx jaf x'konsiderazzjonijiet ħa l-Kumitat li ddeċieda l-applikazzjoni odjerna però jikkonferma li l-Kumitat kien a konoxxenza tal-ittra tas-17 ta' Ottubru, 2005 ċitata hawn fuq.

Ikkunsidra:

Illi għalkemm fil-mori tal-proċeduri r-rikorrenti ssostni li l-art imqabbla lil missierha mill-Kurja mhix l-istess waħda li hemm referenza għaliha fil-kuntratt tal-1969, jirriżulta illi ma ġie prodott l-ebda kuntratt ieħor għajr dak tal-1969. Il-fatt li l-barriera kienet diġà tqattgħet fl-1967 ma jfissirx li allura l-kuntratt tal-1969 ma jirreferix għall-istess art. Dak li probabbilment ġara huwa li l-barriera kienet diġà tqattgħet minn missier ir-rikorrent u ġab il-permess wara mingħand il-Kurja sabiex titqatta' l-istess barriera. Di più jiġi rilevat illi fl-istess kuntratt tal-1969 ġie dikjarat illi żewġ gabillotti li kellhom raba' rrinunzjaw favur Benedetto Thewma tomna raba' minn tagħhom għall-iskop tal-

imsemmija barriera. Kwindi l-art li ġiet mikrija lil Thewma kienet ċertament ikbar minn tomna. (fn. 3 dokument JS2 a fol. 128) Inoltre t-Tribunal jinnota illi l-pjanta esebita minn Jesmond Psaila bħala Dokument JP1 a fol. 149 (fn. 4 liema pjanta skont iben ir-rikorrenti Jesmond Psaila kienet annessa mal-kuntratt li biha missierha akkwista l-art in kwistjoni li hemm il-garaxx fuqha bi qbiela) fejn ġie muri l-garaxx in kwistjoni, u l-pjanta annessa mal-iskrittura tal-1997 esebita a fol. 236 huma identiċi, u kwindi f'moħħ dan it-Tribunal m'hemm l-ebda dubju li l-art in kwistjoni hija proprju dik li tinsab fil-file li ġie eżaminat mill-Awtorità intimata għall-kunsiderazzjoni tagħha tal-applikazzjoni odjerna. Mill-pjanta a fol. 236 jirriżulta wkoll illi l-parti l-ħamra, li ġiet assenjata lir-rikorrenti, kienet tinkorpora l-garaxx in kwistjoni.

*Illi bħala fatt jirriżulta illi l-garaxx in kwistjoni kien mibni diġà fl-1967 u dan kif jirriżulta mill-*aerial photos *esebiti. Jirriżulta wkoll illi l-Awtorità tal-Ippjanar ma qajmet l-ebda kwistjoni li l-istess garaxx ma kienx monit b'permess ta' żvilupp. It-Tribunal għandu għaliex jaħseb li dan sar peress li kien ilu mibni minn qabel l-1978, u ċioe fejn bini li nbena mingħajr permess qabel l-imsemmija sena seta' jiġi sanzjonat.*

*Illi jirriżulta wkoll illi għalkemm Martin Bajada xehed illi l-garaxx in kwistjoni ma jaqax fit-*tenement *li abbażi tiegħu saret l-iskrittura tal-1969, dan kien fil-fatt żball meta saret ir-reġistrazzjoni mar-Reġistru tal-Artijiet. Kwindi dan it-Tribunal huwa konvint illi l-garaxx in kwistjoni jifforma parti mill-art imqabbla lil Benedict Theuma fl-1969. Dana anke għaliex fl-ittra mibgħuta mill-Awtorità intimata lir-rikorrenti u oħtha, l-istess ġew infurmati li l-garaxx jagħmel parti mill-art imqabbla bir-referenza tal-fajl A/4271/1997 u ċioe l-fajl li fuqu nħadmet l-applikazzjoni odjerna. Ma jirriżultax illi dak iż-żmien kienet saret xi kontestazzjoni da parti tar-rikorrenti.*

Sorvolata din il-kwistjoni t-Tribunal se jgħaddi biex jeżamina l-aggravji mressqa mir-rikorrenti u ċioe:

*1 **<u>Ma huwiex minnu li l-istruttura ġiet kostruwita mingħajr permess</u>***

*Illi jirriżulta li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti ma esebiet l-ebda permess ta' żvilupp tal-garaxx in kwistjoni. Madankollu hija ssostni li l-istess garaxx huwa wieħed regolari stante li nbena ċertament qabel l-1967 u li l-Awtorità tal-Ippjanar aċċettat dan il-fatt tant illi fid-*Development Permit Application Report *li sar wara li ġiet intavolata applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar biex jiġi rranġat l-istess garage, ġie mniżżel is-segwenti:*

"4.1 SUMMARY OF ISSUES
The proposal includes the reconstruction of collapsed and dilapidated roof of pre-1978 structure. No changes in the pre-1978 footprint is being proposed as development shall

only include the replacement of roof. Given that the footprint of the pre-1978 building shall not be exceeded, proposal can be favourably recommended in line to Criteria 3 of Policy 6.2C of the Rural Policy and Design Guidance IRPDG), 2014.

Moreover, the proposal can be accepted under Schedule 2 procedure Type 2 para 2 of LN162 of 2016.

Considering the objection letter received regarding ownership of site, to note that any eventual permission is issued saving third-party rights."

Illi għalhekk, għalkemm jirriżulta li l-istess garaxx inbena mingħajr permess tal-Awtorità tal-Ippjanar jew il-predeċessuri tagħha, għall-istess Awtorità, stante l-policies viġenti, tali żvilupp huwa wieħed sanzjonabbli u kwindi daqs li kieku nħareġ permess ta' żvilupp regolari. Kwindi, abbażi ta' dawn il-fatti, l-Awtorità intimata ma tistax targumenta li mhux kopert b'permess ta' żvilupp. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

ii. Ma huwiex minnu illi ma jista' jkun hemm l-ebda struttura fuq art agrikola ġialadarba l-istruttura ilha mibnija għal oltre ħamsin sena.

*Illi mill-provi prodotti jirriżulta ċar, kif fuq ingħad, illi meta l-imsemmija art għaddiet għand l-Uffiċċju Konġunt, il-garaxx in kwistjoni kien diġà mibni. Illi kif ġie rilevat iktar 'il fuq, jirriżulta li l-garaxx jaqa' fit-*tenement *relatat għall-file A/4271/1997 kif jirriżulta minn ittra li l-predeċessur tal-Awtorità intimata kiteb lir-rikorrenti u lil oħtha fis-17 ta' Ottubru, 2005. (fn. 5 dokument JS5 a fol. 45) Permezz tal-istess ittra, ir-rikorrenti u oħtha ġew infurmati li l-garaxx in kwistjoni jinsab fuq ir-raba' magħruf bħala 'tar-Ramlija', Kirkop fejn fuq l-istess raba' huma diġà kienu ġew rikonoxxuti permezz tal-iskrittura tal-4 ta' Marzu, 1997 fil-file A/4271/1997.*

Illi din l-ittra ssaħħaħ il-fehma tat-Tribunal illi l-garaxx in kwistjoni proprju jifforma parti mill-art mikrija lil missier ir-rikorrenti permezz tal-iskrittura tal-1969, liema art ġew rikonoxxuti fuqha bħala inkwilini r-rikorrenti u oħtha. U dan minkejja li fl-iskrittura li saret fl-2005 bejn missier ir-rikorrenti, ir-rikorrenti u oħtha ġie dikjarat illi l-garaxx jinsab fuq biċċa art imqabbla lil missier ir-rikorrenti rreġistrata mal-Uffiċċju Konġunt bin-numru A/4264/97.

*Illi mill-pjanta li l-Kurja għaddiet lill-Uffiċċju Konġunt huwa bil-ferm evidenti li l-garaxx in kwistjoni kien jidher fuq l-istess pjanta u kwindi l-Kurja kienet konsapevoli tiegħu. Dan kollu hu rifless fil-*case officer report *ippreżentat minn Jurgen Spiteri, liema uffiċjal irrakkomanda li in vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-Awtorità għandha tikkunsidra li tapprova t-talba tar-rikorrenti.*

*Illi t-Tribunal huwa tal-istess opinjoni tal-*case officer*. Illi jirriżulta illi fiż-żmien dan il-garaxx kien iservi bħala aċċessorju għall-barriera u llum iservi bħala aċċessorju għall-art agrikola biex fih jiġi miżmum makkinarju li jservi biex tinħadem l-art in kwistjoni.*

Illi għalhekk it-Tribunal, stante li l-imsemmi garaxx kien diġà mibni meta l-art għaddiet bi qbiela mingħand il-Kurja għal għand missier ir-rikorrent, ma sar xejn in kontravvenzjoni tal-kundizzjonijiet tal-qbiela. Kwidni anke dan l-aggravju qed jiġi milqugħ.

Illi r-rikorrenti semmiet ukoll kwistjoni ta' preskrizzjoni stante li l-garaxx in kwistjoni ilu mibni għal numru ta' snin. Madankollu l-ebda preskrizzjoni ta' din ix-xorta ma tiddekorri fir-rigward ta' proprjetà tal-Gvern.

DECIDE

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

In vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

14. L-Awtorità appellanta ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fit-23 ta' Ġunju, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... tilqa' l-aggravji tagħha, tirrevoka u tħassar id-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva tal-10 ta' Ġunju, 2021, u konsegwentement tikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità esponenti tal-25 ta' Novembru, 2020.

Bl-ispejjeż tal-proċeduri kollha kontra l-appellati."

15. L-Awtorità appellanti qalet li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex dan laqa' l-appell tar-rikorrenti mingħajr ebda riservi. Qalet li f'dan il-każ l-appellati għamlu tliet talbiet differenti, bit-tieni u t-tielet talbiet maħsuba biex tiġi sostitwita d-diskrezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet, u dan billi permezz tat-tieni talba t-Tribunal intalab jiddikjara u jikkonferma li l-

applikazzjoni tal-appellati għandha tiġi aċċettata, filwaqt li permezz tat-tielet talba t-Tribunal intalab jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tagħti l-kunsens tagħha sabiex ikunu jistgħu jsiru x-xogħlijiet in kwistjoni. Qalet li ladarba t-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrenti mingħajr ebda riservi, dan ifisser li dawn it-talbiet ġew milqugħa. L-Awtorità appellanta spjegat li l-appell tar-rikorrenti tressaq *ai termini* tal-artikolu 57(1)(a) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn it-Tribunal ġie fdat bil-kompetenza li jisma' oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna aggravata b'xi deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet. L-appellanta qalet li t-Tribunal għandu jiddetermina dawn l-oġġezzjonijiet billi jara jekk ikunux ġustifikati jew le, u f'każ li tkun ġustifikata, allura jirrevoka d-deċiżjoni in kwistjoni. Żiedet tgħid li imbagħad tkun l-Awtorità amministrattiva, f'dan il-każ l-appellanta li tkun tista' terġa' tiddeċiedi dwarha skont l-obbligi imposti fuqha mil-liġi. Qalet li għalhekk m'hemmx dubju li l-proċeduri li tressqu mill-appellati quddiem it-Tribunal, huma għal reviżjoni ta' att, f'dan il-każ għal reviżjoni ta' deċiżjoni amministrattiva tal-Awtorità intimata. Kompliet tgħid li t-Tribunal huwa mogħni bis-setgħa li jirrevedi tali deċiżjonijiet, u mhux biex jissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha jew jiddeċiedi l-kwistjoni hu. Żiedet tgħid li x-xogħol tat-Tribunal huwa li jeżamina l-legalità tad-deċiżjoni tagħha, kif ukoll li jeżamina r-raġonevolezza tal-istess. L-Awtorità appellanta qalet li meta t-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrenti, dan kien qiegħed imur kontra prinċipji stabbiliti anki mill-ġurisprudenza billi ssostitwixxa d-deċiżjoni tal-Awtorità b'dik tiegħu. Qalet li t-Tribunal ma seta' qatt jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tal-appellati bid-deċiżjoni li ta.

16. It-tieni aggravju tal-Awtorità appellanta huwa li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra x-xhieda ta' rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qalet li f'dan il-

każ it-Tribunal ikkonkluda li l-garaxx in kwistjoni huwa wieħed legali, billi bbaża ruħhu fuq id-*development permit application report,* u dan filwaqt li injora kompletament ix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, Marthese Debono. L-appellanta qalet li din ix-xhud spjegat li f'waħda mill-ittri mibgħuta mill-Awtorità tal-Ippjanar, ġie stabbilit li s-saqaf ta' din l-istruttura huwa wieħed perikoluż u għalhekk l-istruttura kellha titwaqqa' fi żmien xahar. Qalet li t-Tribunal ma ta l-ebda spjegazzjoni għal liema raġuni din il-parti tax-xhieda ġiet skartata, u minflok it-Tribunal ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq dokument tal-Awtorità tal-Ippjanar li għadu lanqas biss ġie approvat. L-Awtorità appellanta qalet li l-valur probatorju tad-*development permit application report* huwa wieħed dgħajjef ħafna, partikolarment meta l-istess xhud spjegat li l-Awtorità ma tistax tistrieħ fuq dak ir-rapport sabiex jiġi determinat l-*istatus* tal-garaxx. Kompliet tgħid li aktar minn hekk, it-Tribunal ma setax isib li l-appellanta kienet irraġonevoli jew li d-deċiżjoni li ħadet kienet illegali, għaliex fil-preżent l-Awtorità tal-Ippjanar innifisha qiegħda tqis dan il-garaxx bħala wieħed illegali. Qalet li għalhekk id-deċiżjoni li ħadet l-Awtorità tal-Artijiet kienet waħda infurmata u skont dak determinat u meqjus korrett mill-Awtorità responsabbli skont il-liġi.

17. It-tielet aggravju tal-appellanta huwa li minkejja li t-Tribunal iddetermina li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix fil-konfront tal-Gvern, madanakollu xorta waħda laqa' t-tieni aggravju tal-appellati fir-rikors tagħhom. L-appellanta spjegat li t-tieni aggravju fir-rikors tal-appellati huwa li mhux minnu li ma jista' jkun hemm l-ebda struttura fuq art agrikola ladarba dik l-istruttura tkun ilha mibnija għal aktar minn ħamsin sena. Qalet li minkejja li t-Tribunal iċċita l-artikolu 2115 tal-

Kodiċi Ċivili u speċifika li fil-konfront tal-Gvern ma tiddekorri l-ebda preskrizzjoni, madanakollu t-Tribunal wasal għall-konklużjoni li din hija kwistjoni anċillari. L-appellanta qalet li n-nuqqas ta' preskrizzjoni kellu jwassal lit-Tribunal għall-konklużjoni li dan l-aggravju mhux meritat. Qalet li t-Tribunal naqas ukoll milli jikkonsidra li dan il-garaxx inbidel matul iż-żminijiet, saħansitra anki wara li l-fond għadda għand l-Uffiċċju Konġunt, kif jirriżulta mix-xhieda ta' Jesmond Psaila. Qalet li hija qatt ma tat permess jew kunsens għall-garaxx innifsu, u wisq inqas għall-modifikazzjonijiet li saru fih. L-Awtorità appellanta qalet li kieku hija approvat it-talba tal-appellati, kienet tkun qiegħda taġixxi kontra l-ispirtu tal-liġi, u kienet tkun qiegħda tonqos mill-obbligu tagħha li taġixxi bħala *bonus paterfamilias,* u dan ladarba hija saret konxja tal-irregolaritajiet kollha f'dan il-garaxx.

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

18. Fir-risposta tagħhom l-appellati qalu li dan l-appell huwa frivolu u vessatorju, u sar biss bħala l-aħħar tentattiv da parti tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex twaqqaf lill-appellata milli tagħmel sempliċi xogħol ta' tiswija ta' saqaf fuq struttura li ilha mibnija għal aktar minn ħamsin sena, u sabiex iċċaħħad lill-appellati milli jgawdu l-art imqabbla lilhom. L-appellata qalet li kwalsiasi proprjetà li ġiet trasferita lilha, ġiet trasferita bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, kif ukoll bl-obbligi u l-piżijiet eżistenti fil-mument tat-trasferiment, u suġġetta għal kull struttura, dritt jew piż favur terzi li kienu jeżistu fil-mument tat-trasferiment. Qalet li l-Awtorità kienet diġà fil-pussess tad-dokumenti kollha u bid-dettalji li jikkonfermaw li l-garaxx in kwistjoni ilu mibni mill-1967, u

għalhekk fil-mument tat-trasferiment tal-proprjetà favur l-Uffiċċju Konġunt, il-garaxx kien diġà jeżisti, kif ikkonferma x-xhud Vincent Gilson. L-appellata qalet li l-Awtorità tal-Artijiet taf li ma tistax tibdel drittijiet fuq artijiet li ġew trasferiti lilha, u wara kollox il-proposta tagħha hija li tagħmel xogħol ta' tiswija fuq struttura meqjusa perikoluża, għall-benefiċċju tal-art u għas-sigurtà tagħha. Qalet li l-insistenza tal-Awtorità tal-Artijiet ma għandha l-ebda raġuni loġika jew legali, u ma hemm l-ebda dubju li dan l-appell qiegħed isir biex itawwal il-proċeduri u jkompli jċaħħad lill-appellati milli jgawdu l-art imqabbla lilhom. L-appellata insistiet li x-xogħol ta' tiswija sejjer isir a spejjeż tagħha u huwa xogħol li hija obbligata li tagħmel minħabba l-periklu li hemm fir-raba'.

19. L-appellata qalet li bl-ewwel aggravju tagħha, l-Awtorità appellanta qiegħda tipprova tagħti l-impressjoni li t-Tribunal qiegħed jissoprassjedi fuq id-deċiżjonijiet tal-Awtorità. Qalet li fil-każ odjern, l-Awtorità applikat b'mod manifestement żbaljat il-prinċipji tal-liġi ċivili in kwantu persuna li taċċetta proprjetà immobbli taċċetta l-istess bid-drittijiet u piżijiet kollha li għandha l-persuna li qiegħda tagħmel it-trasferiment. Qalet li huwa prinċipju ta' ġustizzja li t-Tribunal jissindika d-deċiżjonijiet tal-Awtorità, u l-Awtorità ma tistax tippretendi li d-deċiżjonijiet tagħha ma jistgħu jinbidlu qatt mit-Tribunal, anki f'każijiet ta' żbalji manifesti.

20. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-Awtorità, l-appellati qalu li tul il-proċeduri li saru quddiem it-Tribunal, l-Awtorità tal-Artijiet dejjem insistiet li l-pożizzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar hija irrilevanti għaliex din hija dejjem soġġetta għall-approvazzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet, li hija s-sid tal-art. Qalet li inoltre, ix-xogħlijiet ġew approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, u l-proċess weħel

biss meta l-Awtorità tal-Ippjanar ippruvat tikseb il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet. L-appellata qalet ukoll li l-Awtorità appellanta għażlet li tagħmel riferiment biss għal parti mix-xhieda ta' Marthese Debono, mingħajr ma qieset il-kuntest kollu tax-xhieda tagħha, b'tali mod li ġie eliminat dak li huwa verament rilevanti għall-każ odjern. L-appellata qalet li filwaqt li d-deċiżjoni dwar it-tneħħija ta' struttura perikoluża hija datata 2016, l-aktar deċiżjoni riċenti tal-Awtorità tal-Ippjanar kienet proprju għall-approvazzjoni ta' dawn ix-xogħlijiet, u din id-deċiżjoni ngħatat fis-26 ta' Ġunju, 2019. L-appellata kompliet tgħid li fil-fatt Marthese Debono kkonfermat li kien hemm rakkomandazzjoni biex il-permess jingħata, sakemm ikun hemm il-kunsens tas-sid tal-art. Qalet li għalhekk il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar kien ser jiġi approvat, u l-uniku element meħtieġ kien il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet.

21. L-appellata għamlet riferiment għat-tielet aggravju tal-Awtorità appellanta, u qalet li filwaqt li dan l-aggravju huwa totalment frivolu u vessatorju, it-Tribunal fl-ebda parti tad-deċiżjoni tiegħu ma qal li huwa kien qiegħed jibbaża ruħhu biss fuq il-preskrizzjoni. Żiedet tgħid li l-aggravju sollevat minnha u d-deċiżjoni tat-Tribunal, kienu bbażati fuq il-prinċipju bażiku ta' trasferiment ta' drittijiet reali mat-trasferiment tal-proprjetà immobbli. Qalet li t-Tribunal qies li f'dan il-każ, l-istruttura mhux biss kienet permessa iżda addirittura aċċettata mis-sid oriġinali tal-art meta ġiet konċessa l-qbiela. Kompliet tgħid li għalhekk isegwi li kull sid sussegwenti li a favur tiegħu jew tagħha ġiet trasferita l-art, ġiet hekk trasferita bid-drittijiet u l-pożizzjiet kollha tagħha, inkluż id-drittijiet personali favur terzi, u s-sidien sussegwenti m'għandhom l-ebda jedd ibiddlu jew ivarjaw il-ftehim mal-kerrej li jkun ġie

miftiehem jew aċċettat mis-sidien preċedenti tal-art. L-appellata qalet li għalhekk l-Awtorità appellanta mhix korretta meta tgħid li t-Tribunal ibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq il-preskrizzjoni, għaliex fil-fatt ma sar l-ebda riferiment għall-preskrizzjoni favur Psaila fid-deċiżjoni tat-Tribunal. Qalet li dak li jirriżulta huwa biss raġunament loġiku u legali, għaliex ladarba l-art ġiet trasferita minn terz, jiġifieri mill-Kurja, kwalsiasi proprjetarju sussegwenti ma jistax jibdel il-kundizzjonijiet ta' proprjetarju preċedenti. L-appellata qalet illi mill-provi prodotti ħareġ bl-aktar mod ċar li l-Uffiċċju Konġunt u l-Awtorità tal-Artijiet warajh, akkwistaw l-art bil-garaxx mibni diġà u għalhekk m'hemm l-ebda raġuni loġika u legali għalfejn l-Awtorità għandha tinsisti li l-garaxx jikser il-kundizzjonijiet tal-qbiela oriġinali, u dan għaliex meta s-sid tal-art ikkrea l-qbiela, dan aċċetta l-kostruzzjoni tal-garaxx fuq dik l-art.

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

22. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta fid-dawl ta' dak li ddeċieda t-Tribunal, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-appellata.

L-ewwel aggravju: *[It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva issostitwixxa d-diskrezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet]*

23. L-Awtorità appellanta qalet li hija ħassitha aggravata għaliex meta t-Tribunal laqa' t-talbiet tal-appellati, dan wassal għal sitwazzjoni fejn it-Tribunal issostitwixxa d-diskrezzjoni tal-Awtorità b'dik tiegħu. Qalet li t-Tribunal għandu

kompetenza jisma' l-oġġezzjonijiet magħmula minn persuni li jħossuhom aggravati b'xi deċiżjoni tal-Awtorità, u r-rwol tat-Tribunal huwa li jara jekk tali oġġezzjonijiet humiex ġustifikati jew le, sabiex f'każ li jiddeċiedi li dawn ma jkunux ġustifikati, jgħaddi biex jirrevoka d-deċiżjoni in kwistjoni.

24. Il-Qorti tqis li l-mod kif kienu arġinati t-talbiet tal-appellati, inevitabbilment kien ser iwassal għal sitwazzjoni fejn f'każ li t-Tribunal jagħti raġun lill-appellati billi jilqa' t-talbiet tagħhom, dan kien ser jibdel id-deċiżjoni li tat l-Awtorità bid-diskrezzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis li l-Kap. 563 hija liġi speċjali li tagħti kompetenza lit-Tribunal sabiex jisma' oġġezzjonijiet minn kwalsiasi persuna li tħossha aggravata minn xi att amministrattiv jew minn xi piena imposta mill-Awtorità appellanta. Madanakollu t-Tribunal ma jistax juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex jibdel dak li ddeċiediet l-entità amministrattiva, billi per eżempju jordna li jingħata l-kunsens għat-talba tal-appellati, wara li l-Awtorità tal-Artijiet irrifjutat li tagħti l-kunsens tagħha. Il-kompetenza tat-Tribunal testendi biss safejn dan jiddeċiedi li d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li ma tagħtix il-kunsens tagħha għal dak mitlub mill-appellata, kienet waħda irraġonevoli fiċ-ċirkostanzi, u li l-Awtorità tal-Artijiet għandha tikkonsidra mill-ġdid it-talba tal-appellati, partikolarment wara l-fatti li ġew stabbiliti waqt is-smigħ tal-proċeduri quddiem it-Tribunal. Hawn il-Qorti taqbel mal-aggravju sollevat mill-Awtorità tal-Artijiet, fis-sens li t-Tribunal ma setax jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tal-appellati fir-rikors tagħhom quddiem it-Tribunal, u għalhekk it-Tribunal ma kellux jiddeċiedi li l-applikazzjoni tagħhom għandha tiġi aċċettata, u lanqas ma kellu jordna lill-Awtorità tal-Artijiet tagħti l-kunsens tagħha sabiex isiru x-xogħlijiet proposti mill-appellati. Dak li kellu jagħmel it-Tribunal kien li

jordna li l-każ jinstema' mill-ġdid mill-Awtorità tal-Artijiet, sabiex din tasal għal deċiżjoni li tkun tirrispekkja l-fatti kif stabbiliti fil-proċeduri li nstemgħu quddiem it-Tribunal, għaliex id-deċiżjoni tal-Awtorità li tirrifjuta l-kunsens tagħha, ma kinitx tagħmel sens fiċ-ċirkostanzi, u għalhekk tali deċiżjoni għandha titqies bħallikieku qatt ma ngħatat. Il-*judicial review* li għandu jagħmel it-Tribunal huwa deskritt tajjeb ħafna mill-awturi Wade & Forsyth[1], fejn jingħad:

> *"Judicial review thus is a fundamental mechanism for keeping public authorities within due bounds and for upholding the rule of law. Instead of substituting its own decision for that of some other body, as happens when on appeal, the court on review is concerned only with the question whether the act or order under attack should be allowed to stand or not. If the Home Secretary revokes a television licence unlawfully, the court may simply declare that the revocation is null and void. Should the case be one involving breach of duty rather than excess of power, the question will be whether the public authority should be ordered to make good a default. Refusal to issue a television licence to someone entitled to have one would be remedied by an order of the court requiring the issue of the licence. If administrative action is in excess of power (ultra vires), the court has only to quash it or declare it unlawful (these are in effect the same thing) and then no one need pay any attention to it. The minister or tribunal or other authority has in law done nothing, and must make a fresh decision."*

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda tqis illi l-ewwel aggravju huwa mistħoqq, u tilqgħu.

It-Tieni Aggravju: *[It-Tribunal naqas milli jikkonsidra x-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar]*

25. L-Awtorità tal-Artijiet qalet li fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, it-Tribunal naqas milli jikkonsidra dak li xehdet dwaru Marthese Debono, rappreżentanta

[1] Administrative Law, Eighth Edition, Sir William Wade & Christopher Forsyth, Oxford University Press, paġna 34.

tal-Awtorità tal-Ippjanar, partikolarment il-parti tax-xhieda tagħha fejn qalet li l-istruttura perikoluża għandha titwaqqa' fi żmien xahar, iżda ma qalitx li s-saqaf jew l-istruttura għandhom jinbnew mill-ġdid.

26. Il-Qorti qieset li skont id-dokumentazzjoni ppreżentata quddiem it-Tribunal mix-xhud Marthese Debono stess, jirriżulta li filwaqt li fl-2016 verament kien hemm rakkomandazzjoni li l-istruttura meqjusa perikoluża kellha titwaqqa', iżda minflokha ma kellu jinbena xejn. Id-dokument *a fol.* 261 tal-atti tat-Tribunal ippreżentat minn Debono wkoll, jistipula li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet lesta li tapprova dan l-iżvilupp sakemm jinkiseb il-kunsens tas-sid tal-art. Fil-fatt dan huwa dak li ppruvaw jagħmlu l-appellati meta resqu quddiem l-Awtorità tal-Artijiet, u huwa proprju l-fatt li l-Awtorità tal-Artijiet naqset milli tagħti l-kunsens tagħha għall-iżvilupp propost, li wassal għall-proċeduri odjerni. Il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fil-konsiderazzjonijiet li għamel it-Tribunal qabel ta d-deċiżjoni tiegħu, u minn imkien ma jirriżulta li dan kien selettiv fix-xhieda li kkwota qabel wasal għad-deċiżjoni tiegħu. Hija l-Awtorità tal-Artijiet li f'dan l-aggravju tagħha qiegħda tislet parti ferm żgħira minn dak li xehdet dwaru Marthese Debono, biex tingħata l-impressjoni li r-rakkomandazzjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar kienet li filwaqt li s-saqaf u l-istruttura għandhom jitwaqqgħu biex jiġi eliminat il-periklu, l-istruttura in kwistjoni m'għandhiex tinbena mill-ġdid. Iżda dan ġie sorvolat għaliex l-appellata resqet applikazzjonijiet ġodda quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar, u fil-fatt jirriżulta li ngħataw deċiżjonijiet u rakkomandazzjonijiet ġodda f'dan ir-rigward. Għaldaqstant dak li qiegħda tilmenta minnu l-Awtorità tal-Artijiet b'dan l-

aggravju tagħha ma jirriżultax li għandu mis-sewwa, u għalhekk din il-Qorti tqis illi t-tieni aggravju tal-Awtorità appellanta mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[it-Tribunal iddetermina li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix fil-konfront tal-Gvern, iżda xorta waħda laqa' t-tieni aggravju mressaq mill-appellati fir-rikors tagħhom]*

27. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni appellata għaliex minkejja li t-Tribunal qal li fil-konfront tal-Gvern ma tiddekorri l-ebda tip ta' preskrizzjoni, in linea mal-artikolu 2115 tal-Kodiċi Ċivili, dan xorta waħda ta raġun lit-teżi tal-appellati, li ladarba l-istruttura in kwistjoni ilha mibnija għal aktar minn ħamsin sena, dan ifisser li din l-istruttura ġiet mhux biss permessa, iżda wkoll aċċettata mis-sid oriġinali tal-art meta din ingħatat b'titolu ta' qbiela.

28. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-Kodiċi Ċivili tagħna jaqsam l-istitut tal-preskrizzjoni f'dik akkwiżittiva, jiġifieri l-akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li trid il-liġi, u f'dik estintiva, jiġifieri mezz sabiex wieħed jeħles minn azzjoni meta l-kreditur ma jkunx eżerċita l-jedd tiegħu għal żmien li tgħid il-liġi, u fi kwalunkwe każ l-artikolu 2115 tal-istess Kodiċi jgħid li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tingħata kontra azzjonijet u jeddijiet li jmissu lill-Gvern ta' Malta, ħlief fl-eċċezzjonijiet imsemmija fl-istess artikolu tal-liġi. Il-Qorti tqis illi l-istitut tal-preskrizzjoni m'għandu l-ebda applikazzjoni għaċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, għaliex dak li qegħdin jippruvaw jagħmlu l-appellati bit-talba tagħhom lill-awtorità amministrattiva, huwa li jiksbu l-kunsens tagħha sabiex ikun jista' jsir

xogħol ta' tiswija meħtieġ fuq struttura li wara kollox ser tibqa' proprjetà tal-Awtorità tal-Artijiet, u aċċessorja mal-art. L-appellati mhumiex qegħdin jippruvaw jeċċepixxu li din l-istruttura saret proprjetà tagħhom bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, iżda qegħdin jinvokaw *policy* tal-Awtorità tal-Ippjanar li tgħid li strutturi li ilhom mibnija għal għadd ta' snin, ma jistgħux jitqiesu li huma illegali. F'dan il-każ jirriżulta li meta l-art kienet għadha proprjetà amministrata mill-Kurja Arċiveskovili, din l-istruttura kienet diġà teżisti, u din l-istruttura kienet saħansitra diġà teżisti meta missier l-appellati ngħata titolu ta' qbiela fuq l-art. Mill-provi imkien ma jirriżulta li kien missier l-appellati li bena din l-istruttura 'illegali' u lanqas ma jirriżulta li mal-medda tas-snin is-sid tal-art, kinitx il-Kurja, jew l-Uffiċċju Konġunt, jew l-Awtorità tal-Artijiet, ħadu xi forma ta' azzjoni sabiex din l-istruttura li huma qegħdin jgħidu li hija 'illegali', titneħħa. L-Awtorità tal-Artijiet ġiet iffaċċjata b'sitwazzjoni fejn din l-istruttura għandha bżonn tiswijiet estensivi għaliex is-saqaf tagħha qiegħed fi stat perikoluż u parti minnu diġà waqa'. Huwa f'dan l-ispirtu li l-Awtorità tal-Artijiet għandha tikkonsidra t-talbiet tal-appellati. Dawn mhumiex jippretendu xi jedd kweżit fuq l-art jew fuq xi parti minnha, iżda biss li jingħataw permess jirranġaw struttura li tinsab fuq l-art mikrija lilhom, sabiex din ma tibqax ta' perikolu la għalihom u lanqas għal terzi. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju tal-Awtorità appellanta, mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

29. Il-Qorti qiegħda tordna li t-talba tal-appellati terġa' titqiegħed għall-konsiderazzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet, li għandha tassigura li tieħu konjizzjoni ta' dak li ntqal kemm mit-Tribunal kif ukoll minn din il-Qorti, qabel tieħu d-

deċiżjoni li għandha tieħu. Il-Qorti tikkonkludi billi għal darb'oħra tagħmel riferiment għal dak li qalu Wade & Forsyth[2]:

> *"Each authority has to decide for itself whether to act or not to act, and how it wishes to act. If this discretion is not conferred, the authority has not a power but a duty. Judicial review is therefore not confined to cases of plain excess of power; it also governs abuse of power, as where something is done unjustifiably, for the wrong reasons or by the wrong procedure. In law the consequences are exactly the same: an improper motive, or a false step in procedure, makes an administrative act just as illegal as does a flagrant excess of authority. ...*
>
> *It is a cardinal axiom, accordingly, that every power has legal limits."*

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell imressaq mill-Awtorità appellanta, billi filwaqt li tilqa' l-ewwel aggravju tagħha, qiegħda tiċħad it-tieni u t-tielet aggravji tagħha. Il-Qorti tordna li l-atti ta' dawn il-proċeduri jintbagħtu lura quddiem il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet, sabiex dan jikkonsidra t-talba tal-appellati mill-ġdid wara li jqis dak kollu li ġie kkonsidrat mit-Tribunal u minn din il-Qorti f'dawn il-proċeduri.

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

[2] Op. cit. Paġna 35.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur