inkwilin responsabbli kien jassigura li sid l-art jiġi mgħarraf li fl-għalqa mikrija lilu qegħdin isiru attivitajiet li jiksru l-kundizzjonijiet tal-kirja jew li lill-inkwilin mhux iħalluh igawdi l-għalqa għall-iskop li inkriet għalih - l-appellant seta' jagħlaq l-aċċess għall-karozzi, iżda jħalli libera l-mogħdija li hija indikata bħala footpath *u li fuqha hemm jedd ta' passaġġ bir-riġel - jedd ta' mogħdija bir-riġel minn passaġġ mal-ġenb tal-għalqa ma jagħtix d-dritt lil ħadd li juża l-kumplament tal-għalqa bħala post ta' parkeġġ*

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 127/2022 LM

Carmelo sive Charles Caruana (K.I. nru. 331860M)
('l-appellant')

vs.

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

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 331860M),** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija mit-

Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fis-27 ta' Ġunju, 2023, li permezz tagħha t-Tribunal ikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 4159/2022 tal-4 ta' Ottubru, 2022 maħruġa mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [hawnhekk 'l-appellata'], u *ai termini* tal-artikolu 16(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ipprefiġġa terminu perentorju ta' tletin (30) jum mid-data tas-sentenza sabiex ir-rikorrent jiżgombra u jneħħi l-effetti mobbli appartenenti lilu mill-għalqa magħrufa bħala 'Clausura tal-Kali', Portion D, Delimara, Marsaxlokk', magħrufa wkoll bħala 'St. Peter's Pool', Delimara [hawnhekk 'l-għalqa'].

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors imressaq minnu quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent spjega li huwa jiddetjeni l-għalqa b'titolu ta' qbiela. Permezz ta' ittra uffiċjali numru 4159/2022 mibgħuta lilu mill-Awtorità intimata, ir-rikorrent intalab jivvaka mill-għalqa. Ir-rikorrent qal li t-talbiet tal-Awtorità intimata f'dan ir-rigward huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li mhux minnu li huwa qiegħed jagħmel użu minn din l-art għal skop kummerċjali, ċjoe' parkeġġ ta' karozzi, kif intqal fl-ittra uffiċjali imsemmija. Kien għalhekk li r-rikorrent talab lit-Tribunal jiddikjara li t-talba tal-iżgumbrament hija mingħajr bażi legali; jirrevoka l-ittra uffiċjali numru 4159/2022; jirrevoka l-ordni ta' żgumbrament; u jiddikjara li r-rikorrent għandu jkompli jgawdi l-għalqa msemmija b'titolu ta' qbiela.

2. L-Awtorità tal-Artijiet wieġbet li l-għalqa in kwistjoni hija mikrija għal skopijiet agrikoli, u ir-rikorrent qiegħed jintalab jiżgombra mill-għalqa għaliex

huwa qiegħed jagħmel użu kummerċjali minnha, billi qiegħed jagħmel użu minnha bi qliegħ bħala parkeġġ għall-karozzi. L-intimata qalet li r-rikorrent ma jiċħadx li huwa qiegħed juża din l-għalqa bħala parkeġġ, u l-unika raġuni għalfejn ir-rikorrent intavola proċeduri quddiem it-Tribunal kienet sabiex ikompli jtawwal inutilment l-istat ta' illegalità bil-bdil fl-użu tal-għalqa. L-intimata qalet li hija wettqet l-obbligi kollha imposti fuqha bil-liġi, u qabel ħarġet l-ordni ta' żgumbrament għamlet il-verifiki kollha li kienet mitluba tagħmel skont il-liġi, u dan sabiex tassigura li l-art tal-Gvern tiġi amministrata bl-aktar mod assolut biex isir l-aħjar użu minnha.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fis-27 ta' Ġunju, 2023, it-Tribunal iddeċieda li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi miċħud, filwaqt li kkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali mibgħuta lir-rikorrent mill-Awtorità tal-Artijiet, u għall-fini ta' żgumbrament mill-għalqa ipprefiġġa terminu perentorju ta' tletin (30) ġurnata. Dan wara li t-Tribunal għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra uffiċjali Numru 4159/2022 [recte] datata 4 ta' Ottubru, 2022 li permezz tagħha ġie infurmat u interpellat hekk:*
>
>> ***Permezz tal-preżenti, l-Awtorità tal-Artijiet tal-Berġa tal-Baviera, Triq San Sebastjan, Valletta tagħmel referenza għall-biċċa art li inti tokkupa u ċioe l-għalqa magħrufa bħala 'Clausura tal-Kali, Portion D, Delimara, Marsaxlokk', magħrufa wkoll bħala 'St. Peter's Pool, Delimara' u liema proprjetà qiegħda tiġi mmarkata u delineata bil-kulur aħmar fil-pjanta hawn annessa ma' din l-ittra bħala Dokument 'LA1'.***

> ***Illi l-art sudeskritta hija mqabbla lilek b'titolu ta' kirja agrikola u għal skop agrikolu iżda skont l-informazzjoni li għandha din l-Awtorità jirriżulta illi sar bdil fl-użu tal-art in kwistjoni in kwantu li din l-art qiegħda tintuża għall-użu kummerċjali u dan stante li qed tintuża bħala parkeġġ tal-karozzi.***
>
> ***Illi għaldaqstant jirriżulta b'mod ċar illi qed isir abbuż fuq din l-art agrikola stante li sar bdil fl-użu tal-art odjerna. Mingħajr ebda ombra ta' dubju, l-użu għall-parkeġġ ta' karozzi ċertament ma jinkwadrax fl-ambitu ta' skop agrikolu.***
>
> ***Illi in vista tas-suespost, inti qiegħed tiġi interpellat sabiex fi żmien tletin (30) ġurnata min-notifika ta' din l-ittra sabiex tivvaka mill-art sudeskritta u filwaqt illi tneħħi kwalunkwe affarijiet jew oġġetti personali li jinsabu fuq il-post u dan jinkludi wkoll xi aċċessi li għandek fuq din l-art.***
>
> ***Illi din l-ordni ta' żgumbrament qiegħda tintbagħat ai termini tal-Artikolu 9 senjatament sub-Artikolu 1(d)(iii) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Din l-ordni qed issir ukoll mingħajr preġudizzju għall-Artikolu 10 tal-istess liġi.***
>
> ***Illi fin-nuqqas, inti qiegħed tiġi infurmat li ser ikunu qegħdin jittieħdu passi ulterjuri kontra tiegħek skont il-liġi.***
>
> ***Tant sabiex tagħraf timxi u jiġu evitati spejjeż u proċeduri ulterjuri.***

Illi l-aggravju mressaq mir-rikorrent fir-rikors promutur huwa illi din id-deċiżjoni hija waħda bla bażi legali in kwantu mhuwiex veru li huwa kien qed juża l-art għal skop kummerċjali.

Ir-rikorrent *xehed illi huwa għandu l-art in kwistjoni bi qbiela. Jistqarr li għalkemm l-istess art mhux qed tinħadem però kellu ħsieb li jibda jaħdimha. Huwa ċaħad li kien qed jagħmel użu kummerċjali mill-istess art billi jużaha bħala parkeġġ għall-karozzi u li jekk dan sar, l-istess attività sarert mingħajr il-kunsens tiegħu u bla ebda qliegħ għalih. Huwa stqarr illi ma jistax iżomm karozzi milli jipparkjaw stante li ma jistax jagħmel xatba għaliex fuq l-istess art hemm dritt ta' passaġġ pubbliku u passaġġ favur għelieqi oħra. Spjega li f'nofs l-għalqa missieru kien għamel ħajt sabiex ikollhom ftit privatezza.*

Mistoqsi mit-Tribunal xi spjegazzjoni jagħti għall-karozzi pparkjati fis-sit in kwistjoni stqarr illi huwa ma jistax jagħlaq is-sit għaliex missieru kien tilef kawża meta ċaħħad l-aċċess lil terzi. Huwa stqarr li għamel diversi rapporti lill-Pulizija dwar il-fatt li jipparkjawlu fl-għalqa u meta kienet okkupata minn missieru kien hemm l-istess problema, però lill-Awtorità intimata qatt ma kien għarrafhom b'din il-problema. In kontro-eżami stqarr illi huwa qatt ma ra lil ħadd jiġbor il-flus għall-parkeġġ. Mistoqsi

jekk qabel tasal għall-għalqa in kwistjoni hemmx kamra li fuqha hemm sprejjat il-kliem "parking" *huwa qal li jaf biha imma dak is-sinjal ta'* "parking" *jirreferi għal għelieqi oħra li hemm biswit tiegħu u li jintużaw bħala parkeġġ bi ħlas.*

Dr. Glenise Stivala*, Avukat fis-Sezzjoni tal-Agrikoltura fi ħdan l-Awtorità intimata, xehdet illi l-każ beda billi sar ilment mill-Kunsill Lokali ta' Marsaxlokk fejn l-Awtorità ġiet infurmata li art agrikola kienet qed tintuża bħala parkeġġ. Għalhekk l-Awtorità bagħtet spetturi tagħha biex jagħmlu spezzjoni fejn irriżultalhom li l-art kienet fil-fatt qed tintuża bħala parkeġġ. Il-każ ġie riferut lilha u hi għamlet rakkomandazzjoni lill-Bord tal-Gvernaturi li għandhom jittieħdu proċeduri ta' żgumbrament. Spjegat ukoll li saret spezzjoni ulterjuri fejn irriżulta li l-art in kwistjoni kienet għadha tintuża bħala parkeġġ. Xehdet illi hija għamlet riċerka fuq il-*google images *fejn is-sit huwa mmarkat bħala* parking space *fejn kien hemm ukoll il-kummenti ta' viżitaturi fejn qalu li kellhom iħallsu miżata sabiex jipparkjaw fuq is-sit.*

Mistoqsija mid-difensur tar-rikorrent dwar l-eżistenza ta' passaġġi bir-riġel jew mod ieħor fuq l-art in kwistjoni, ix-xhud stqarret illi mill-pjanta Dokument LA3 a fol. 81 jirriżulta illi hemm passaġġ bir-riġel minn fuq is-sit.

Joseph Borg, *uffiċjal tal-infurzar mal-Awtorità intimata, xehed illi huma kellhom ordni biex jiġbru dettalji dwar min kien qed jokkupa s-sit in kwistjoni u jaraw kif l-istess art kienet qed tintuża. Spjega li mar fuq is-sit numru ta' drabi kemm waħdu u kemm ma' kollega tiegħu u ħalla* letters to call *u* final notice. *Wara li ħalla l-*final notice *ir-rikorrent kien mar l-Awtorità u ċempillu mir-*reception. *Huwa stqarr li meta għamel l-ispezzjonijiet ra xi ftit karozzi pparkjati però kien fil-perijodu tax-xitwa. Huwa qal ukoll li ma ra lil ħadd jiġbor il-flus sabiex il-karozzi jipparkjaw.*

Oswald Grech*, uffiċjal ieħor tal-infurzar, stqarr illi minn spezzjoni li għamel irriżultalu li l-għalqa qed tintuża bħala parkeġġ però huwa qatt ma kien iltaqa' mal-okkupant tas-sit u lanqas kien hemm xi persuna tiġbor il-flus fuq is-sit. Jispjega wkoll illi fi spezzjoni minnhom kien hemm vann fl-għalqa jbiegħ il-ġelat. Stqarr ukoll illi qabel tikser għal St. Peter's Pool kien hemm tabella bi vleġeġ li jindikaw li hemm parkeġġ u li jekk timxi mal-istess vleġeġ tiġi eżatt fis-sit in kwistjoni.*

Daniel Zerafa*, Kunsillier fil-Kunsill ta' Marsaxlokk, xehed illi ġie infurmat minn terzi li kien qed jintalab ħlas għal parkeġġ ta' karozzi ġewwa ż-żona ta' St. Peter's Pool. Għalhekk huwa għamel ftit riċerka u sab li kien hemm żewġ żoni ta' parkeġġ fl-inħawi. Huwa għalhekk bagħat emejl lill-Awtorità tal-Artijiet u lill-Awtorità tal-Ippjanar flimkien ma' pjanta b'żewġ siti fejn kien qed isir il-parkeġġ biex jistaqsi jekk dawn kinux art pubblika, anke għaliex tpoġġew xi kjosks fl-istess sit. Spjega li kien jaf li s-sit*

in kwistjoni kien ilu jintuża bħala parkeġġ għall-karozzi u dan il-fatt kien jafu personalment għaliex mar kemm-il darba fuq is-sit. Spjega li wara li ġie mgħarraf li kien qed jintalab ħlas għall-parkeġġ, huwa pprova jiċċekkja billi mar fuq is-siti però ma ra lil ħadd jiġbor il-flus għaliex qishom kienu jindunaw bih. Spjega li l-Awtorità tal-Ippjanar infurmatu li wara tliet site inspections *ma rriżultalhiex li kien qed isir parkeġġ fis-sit in kwistjoni. Spjega li fuq is-sit li mhux mertu ta' din il-kawża kienu ilhom jintalbu flus għall-parkeġġ, però s-sit in kwistjoni kien dejjem miftuħ għall-pubbliku però riċentement bdew jintalbu l-flus.*

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' formula tal-Awtorità intimata intitolata "Rinunzja ta' Drittijiet ta' Kera Meta l-Proprjetà tal-Gvern Hija Art Agrikola" *missier ir-rikorrent, Ġużeppi Caruana kien irrinunzja, favur ir-rikorrent, għad-dritt ta' kirja li kellu fuq il-proprjetà kif murija fi pjanta annessa mal-istess formula bin-numru ta' reġistrazzjoni J63209. (fn. 1 Dokument GS1 a fol. 196 sa 198)*

Permezz ta' ittra datata 7 ta' Jannar, 2019 l-Awtorità intimata rrikonoxxiet lir-rikorrent bħala l-inkwilin tar-raba' in kwistjoni minflok missieru Ġużeppi Caruana bl-istess kundizzjonijiet u pattijiet illi huwa kien igawdi sa dakinhar. (fn. 2 Dokument LA1 a fol. 77). Madanakollu meta l-Awtorità intimata talbet informazzjoni lill-Arċidjoċesi ta' Malta rigward xi ftehim bil-miktub li kien sar rigward il-qbiela tas-sit in kwistjoni, ġiet infurmata li ma kellhomx indikazzjoni li kien sar xi ftehim bil-miktub. Però mill-formula tal-Proprjetà Agrikola esebita a fol. 55 jirriżulta illi s-sit kien imqabbel lil ċertu Joseph Caruana versu qbiela ta' LM62.50 fis-sena. Iktar minn hekk, mal-pjanta annessa mal-formula tar-rinunzja, jirriżulta illi s-sit imqabbel lil Caruana ġie hekk imqabbel b'servitù ta' passaġġ bir-riġel favur terzi.

*Illi r-rikorrent jisħaq illi huwa ma jistax jimpedixxi karozzi milli jipparkjaw fl-għalqa in kwistjoni u dana peress li hemm dritt ta' passaġġ minn fuq l-istess raba' u dan kif jirriżulta mill-*orthophotos *esebiti mill-istess Awtorità. Filwaqt li huwa minnu li mill-*orthophotos *jidher li hemm passaġġ iffurmat fil-bidu tal-għalqa, prova dwar l-eżistenza ta' dan id-dritt ta' passaġġ bil-karozzi ma nġabitx. Kif ġià ġie indikat iktar 'il fuq, fuq il-pjanti li jinsabu għand l-Awtorità intimata jirriżulta biss dritt ta' passaġġ bir-riġel. Illi iktar minn hekk, it-Tribunal josserva illi anke jekk, għall-grazzja tal-argument, jeżisti xi dritt ta' passaġġ, il-maġġorparti tas-sit in kwistjoni jista' faċilment jiġi ċirkondat jew b'ħajt tas-sejjieħ jew b'xatba sabiex il-karozzi ma jkollhomx aċċess u ma jipparkjawx fih. Illi għalkemm ir-rikorrent saħaq illi kien hemm kawżi kontra missieru dwar dan id-dritt ta' passaġġ, huwa ma esebixxa ebda sentenzi f'dan is-sens. Kwindi dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi r-rikorrent filwaqt li kien ben konxju li*

karozzi kienu qed jipparkjaw fuq din l-art, u dan kif evidenzjat anke mix-xhieda tal-Kunsillier David Zerafa, kien ukoll komdu bis-sitwazzjoni tant illi la hu u lanqas missieru ma għamlu xejn għal diversi snin biex jissalvagwardjaw l-integrità tal-istess art.

Illi t-Tribunal fela b'attenzjoni l-filmat li esebixxa r-rikorrent a fol. 119 tal-proċess. Skont in-Nota tiegħu tal-11 ta' April, 2023 ir-rikorrent saħaq illi t-tabella li tindika parkeġġ li hemm fit-triq li twasslek għal St. Peter's Pool ma twasslekx għas-sit in kwistjoni iżda għas-sit ta' terzi li jservi bħala parkeġġ (u ċioe s-sit delinejat bil-kulur aħdar fuq il-pjanta Dokument A a fol. 105). Illi t-Tribunal jaqbel illi t-tabelli murija fil-filmat iwassluk għal sit ta' terzi. Però t-triq li twasslek għas-sit ta' terzi mhix l-istess triq li twasslek għas-sit in kwistjoni, liema sit taċċessah billi tibqa' nieżel aktar 'l isfel mit-triq prinċipali u tikser fuq ix-xellug u dan kif wieħed jista' jekk jara l-pjanta Dokument LA1 a fol. 30 tal-proċess. Kwindi filwaqt li jista' jkun li hemm tabelli ta' parkeġġ li jwassluk għal sit ta' terzi li qed iservi bħala parkeġġ, is-sit in kwistjoni għandu aċċess minn triq differenti. Dan it-Tribunal seta' jikkonstatah anke billi qabbel id-direzzjoni li fiha kienet miexja l-vettura li minnha kien qed jittieħed il-filmat u l-pjanta a fol. 105 esebita mir-rikorrent innifsu. It-Tribunal huwa tal-fehma illi d-dħul prinċipali għas-sit delinejat bl-aħdar fuq il-pjanta a fol. 105 huwa minn triq iktar 'il fuq mit-triq li tagħti għad-dħul tas-sit in kwistjoni. Illi t-Tribunal għalhekk josserva illi filwaqt li r-rikorrent wera eżattament minn fejn wieħed jista' jidħol għall-parkeġġ fuq is-sit immarkat bl-aħdar, naqas milli juri fil-filmat esebit minnu d-dħul mit-triq prinċipali għas-sit okkupat minnu. Però hemm jew ma hemmx tabelli, li huwa żgur huwa li fuq is-sit in kwistjoni qegħdin jipparkjaw għadd ta' karozzi u ilhom hekk jipparkjaw għal numru ta' snin.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal huwa bil-wisq ovvju illi l-art in kwistjoni ilha żmien ma tintuża għal skop agrikolu, u kwindi l-Awtorità intimata, anke wara li l-Kunsill Lokali ta' Marsaxlokk ġibdilha l-attenzjoni, għamlet sew li pproċediet biex tieħu passi konkreti kontra l-abbuż li qed isir fuq l-istess art. Huwa rrilevanti li ma ġiex stabbilit b'ċertezza jekk il-parkeġġ huwiex wieħed bla ħlas jew le. Anke jekk għall-grazzja tal-argument, il-karozzi qegħdin jipparkjaw mingħajr ma jintalbu ħlas, xorta waħda l-iskop li għalih l-art ġiet mikrija ġie mibdul. Illi t-Tribunal ma jqisx il-verżjoni li ta r-rikorrent bħala waħda veritiera. Illi huwa inverosimili li wieħed jibqa' inerenti u jissubixxi molestja f'art okkupata minnu mingħajr ma jitlob il-protezzjoni ta' sid l-istess art jew inkella jaġixxi de proprio *biex jissalvagwardja l-interessi tiegħu. Illi minn dak li fehem it-Tribunal, ir-rikorrent, għalkemm stqarr mod ieħor, huwa kuntent b'din is-sitwazzjoni u bħal missieru, ma għamel xejn biex l-art tiġi ripristinata għall-istat oriġinali tagħha.*

Għaldaqstant l-Awtorità intimata hija ġustifikata fl-azzjoni li ħadet fil-konfront tar-rikorrent għaliex huwa dover tagħha li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli u tieħu ħsiebha b'dik id-diliġenza ta' bonus paterfamilias. *U dik id-diliġenza titlob illi fejn jiġi a konoxxenza tagħha abbuż, hija tieħu dawk il-miżuri kontemplati fil-liġi biex twaqqaf l-istess abbuż. Kwindi dan it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni appellata.*

DECIDE

It-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata u għaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 4159/2022 datata 4 ta' Ottubru, 2022 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 4 tal-proċess, u ai termini tal-artikolu 16(2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu perentorju ta' tletin (30) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrent jiżgombra u jneħħi kull oġġett mobbli appartenenti lilu mill-għalqa magħruaf bħala 'Clausura tal-Kali', Portion D, Delimara, Marsaxlokk', magħrufa wkoll bħala 'St. Peter's Pool, Delimara', immarkata u delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dokument LA1 annessa mal-istess ittra uffiċjali.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent."

L-Appell

5. Ir-rikorrent appella minn din is-sentenza tat-Tribunal permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fis-17 ta' Lulju, 2023, li permezz tiegħu talab lil din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tilqa' t-talbiet tar-rikorrrent, u tiddikjara li ma kienx hemm bażi legali għall-iżgumbrament tiegħu mill-għalqa stante li l-appellata naqset milli tipprova li kien hemm bdil minn użu agrikolu għal użu kummerċjali, u li l-għalqa qiegħda tintuża bħala parkeġġ bi qliegħ. Alternattivament, f'każ li l-ewwel talba tal-appellant ma tiġix milqugħa, tvarja d-deċiżjoni dwar l-iżgumbrament fid-diskrezzjoni assoluta tagħha u skont

is-setgħat li għandha din il-Qorti *ai termini* tal-artikolu 16(1) tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern (Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta).

6. Fl-aggravju tiegħu l-appellant qal li fil-fehma tiegħu m'hemmx bażi legali għall-iżgumbrament. Spjega li skont l-Awtorità tal-Artijiet kien hemm bdil fl-użu tal-art fis-sens li qiegħda tintuża għal skop kummerċjali, u kien għalhekk li huwa ġie ordnat jivvaka mill-għalqa. Qal li l-ordni għall-iżgumbrament tiegħu mill-għalqa intbagħtet *ai termini* tal-artikolu 9(1)(d) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid li persuna jista' jintalab tiżgombra minn art minkejja li jkollu titolu validu fuqha fejn huwa ma jkunx qiegħed juża l-art jew ikun qiegħed jagħmel użu differenti tal-art minn dak miftiehem. L-appellant qal li fil-każ odjern ma ġiex allegat li huwa mhuwiex juża l-għalqa jew li sar bdil fl-użu għaliex huwa ma jużax l-għalqa. Qal li għalhekk huwa ċar li d-deċiżjoni tal-appellata kienet ibbażata biss fuq il-fatt li huwa qiegħed jagħmel użu differenti mill-għalqa minn dak li kien miftiehem. L-appellant qal li fir-rikors promotur huwa ddikjara li mhux minnu li qiegħed juża l-għalqa għal skop kummerċjali, u lanqas m'huwa minnu li huwa qiegħed juża l-għalqa bħala parkeġġ għall-karozzi. Qal li għalhekk mhuwiex minnu li huwa naqas milli jiċħad jew jikkontesta li l-għalqa qiegħda tintuża bħala parkeġġ. L-appellant qal li huwa kkonferma dan kollu fl-*affidavit* tiegħu, u huwa ddikjara wkoll li fl-għalqa m'hemmx karozzi pparkjati, u lanqas m'hemm xi qliegħ minn dan l-allegat ipparkjar ta' karozzi, u jekk dan sar, dan ma kienx bil-kunsens tiegħu, u huwa ma jistax jagħlaq l-aċċess jew id-dħul għall-għalqa għaliex hemm dritt ta' passaġġ minn fuq l-għalqa in kwistjoni għal proprjetà ta' terzi u għall-pubbliku in ġenerali. L-appellant qal li l-appellata ħadet id-deċiżjoni li toħroġ l-ordni ta' żgumbrament wara li uffiċjali tagħha għamlu numru ta' *site*

inspections, u wara korrispondenza minn Daniel Zerafa, Kunsillier fil-Kunsill Lokali ta' Marsaxlokk. Qal li minn dsatax-il ritratt annessi mas-*site inspection reports,* huwa biss ritratt wieħed li juri li hemm xi karozzi pparkjati fl-għalqa, u fix-xhieda tiegħu l-istess Daniel Zerafa spjega li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet infurmatu li wara tliet *site inspections,* ma kienet sabet l-ebda parkeġġ fis-sit. Qal li Zerafa fix-xhieda tiegħu qal li huwa kien ilu jaf li dan is-sit qiegħed jintuża bħala parkeġġ, għaliex huwa kien anki mar fuq il-post diversi drabi, imma minkejja li kien jaf b'dan, ma jirriżultax li huwa talab lill-awtoritajiet jinvestigaw dan l-ipparkjar ta' karozzi qabel il-5 ta' Lulju, 2021. L-appellant qal li l-Awtorità appellata ppreżentat numru ta' *aerial photos* mill-*Google Maps* mingħajr data, li jindikaw tabelli li jgħidu *"The parking is not free".* Qal li mhux ċar dawn it-tabelli għal liema għalqa jirreferu, għaliex fil-viċinanzi hemm għalqa oħra li tintuża bħala parkeġġ bi ħlas. Qal li l-appellata naqset milli tipprova li l-art kienet qiegħda tintuża bħala parkeġġ bi qliegħ, kemm fl-ittra uffiċjali, kemm fir-risposta u lanqas bix-xhieda ppreżentati minnha. Qal li kemm l-uffiċjali tal-Awtorità Joseph Borg u Oswald Grech, kif ukoll Daniel Zerafa, ilkoll ikkonfermaw li huma qatt ma raw lill-appellant fl-għalqa, u li huma qatt ma raw lil ħadd jitlob il-flus biex jipparkja fl-għalqa. Qal li għalhekk l-appellata naqset milli tipprova b'liema mod huwa qiegħed jagħmel użu differenti mill-għalqa kif allegat minnha.

7. L-appellant qal li t-Tribunal fil-konsiderazzjonijiet tiegħu għamel riferiment għall-provi mressqa mill-Awtorità appellata, fejn jingħad li ma kienx hemm indikazzjoni li kien sar xi ftehim bil-miktub, u jżied jgħid li mal-pjanta annesa mal-formula tar-rinunzja, jirriżulta li l-għalqa mqabbla lill-appellant ġiet

hekk imqabbla b'servitù ta' passsaġġ bir-riġel favur terzi. L-appellant qal li hemm dritt ta' passaġġ bil-karozzi għall-għalqa adjaċenti, u għalhekk huwa ma jistax jillimita l-aċċess bir-riġel biss, kif jirriżulta mir-*road tracks* li jidhru fil-filmat u fl-*aerial photos* annessi man-nota ppreżentata minnu fil-11 ta' April, 2023. L-appellant qal li fl-ebda punt ma rriżulta li hemm xi esklużjoni ta' xi dritt ta' passaġġ għall-karozzi minn fuq l-għalqa, u qal li s-sidien tal-għelieqi adjaċenti għandhom bżonn mezz kif jidħlu bil-karozzi u bil-makkinarju fl-għelieqi tagħhom.

8. L-appellant qal li t-Tribunal ikkonkluda wkoll li huwa naqas milli juri fil-filmat esebit minnu, id-dħul mit-triq prinċipali għall-għalqa okkupata minnu. Qal li dan mhux minnu għaliex il-filmat juri d-dħul mit-triq prinċipali għall-għalqa okkupata mill-appellant, u juri wkoll li m'hemm l-ebda sinjali ta' *parking* li jwasslu għall-għalqa okkupata mill-appellant. Qal li t-tabelli u s-sinjali li jidhru fil-filmat iwasslu għall-proprjetà ta' terzi, u hija l-għalqa ta' terzi li qiegħda tintuża għall-parkeġġ tal-karozzi.

9. B'riferiment għad-dikjarazzjoni tat-Tribunal li la l-appellant u lanqas missieru m'għamlu xejn biex jissalvagwardjaw l-integrità tal-art, u li l-parkeġġ tal-karozzi fl-għalqa ilu jsir bosta snin, l-appellant qal li l-għalqa in kwistjoni ġiet ittrasferita f'ismu fis-sena 2018, u għalhekk huwa skorrett li jsir riferiment għaż-żmien meta l-għalqa kienet f'idejn missieru. Qal ukoll li ma jirriżultax li l-appellata ħadet xi azzjoni kontra missieru. Żied jgħid li l-Awtorità appellata tul is-snin xorta waħda baqgħet tirċievi, taċċetta u ġġedded il-qbiela tal-għalqa, għalkemm skont l-*aerial photos,* l-*orthophotos,* u l-*Google Maps* li huma ta' natura pubblika u li ġew esebiti minnha, kien jidher li l-għalqa qiegħda tintuża

għall-parkeġġ. Qal li t-Tribunal kien skorrett meta kkonkluda li la hu u lanqas missieru m'għamlu xejn biex jissalvagwardjaw l-integrità tal-art u dan għaliex f'nofs l-għalqa kien hemm ħajt tas-sejjieħ, u għalhekk huwa ċar li l-aċċess għall-karozzi ġie limitat, u jekk ikun hemm karozzi pparkjati dan isir mingħajr il-kunsens tal-appellant. Qal ukoll li l-karozzi m'għandhomx aċċess għall-għalqa kollha minħabba fl-imsemmi ħajt tas-sejjieħ.

10. B'riferiment għall-osservazzjoni tat-Tribunal li jirriżulta li l-għalqa ilha ma tintuża għal skop agrikolu għal żmien twil, l-appellant saħaq li t-Tribunal ma setax jibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq dan il-fattur, għaliex minkejja li n-non-użu ilu għal żmien twil jitqies bħala kambjament fid-destinazzjoni tal-art, l-azzjoni tal-Awtorità appellata hija bbażata fuq il-fatt li l-art qiegħda tintuża għal skop kummerċjali bħala parkeġġ għall-karozzi. L-appellant qal li l-appellata kienet ċara, li fil-każ odjern kien hemm bdil minn użu agrikolu għal użu kummerċjali għaliex l-għalqa qiegħda tintuża bħala parkeġġ bi qliegħ. L-appellant qal li t-Tribunal naqas milli jiddefinixxi "użu kummerċjali", kif ukoll naqas milli jistabbilixxi li l-għalqa qiegħda tintuża għal "użu kummerċjali". Qal ukoll li t-Tribunal ma kienx korrett meta qies li huwa irrilevanti jekk il-parkeġġ huwiex isir bi ħlas jew le. Qal li r-raġuni għalfejn huwa ntalab jiżgombra mill-għalqa hija waħda ċara, jiġifieri l-bdil minn użu agrikolu għal użu kummerċjali peress li l-għalqa qiegħda tintuża għal parkeġġ bi qliegħ. Qal li sabiex ikun hemm deċiżjoni msejsa fuq prinċipji ta' ġustizzja tajba, naturali, u ta' smigħ xieraq, l-Awtorità appellata kellha tagħtih biżżejjed żmien sabiex jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu qabel tordnalu jiżgombra mill-art. Qal li għalkemm din mhijiex ħtieġa proċedurali li toħroġ mil-liġi, ikun tajjeb li l-appellant ma jiġix iffaċċjat b'deċiżjoni

finali mingħajr ma jitħalla jagħmel sottomissjonijiet li forsi jiċċaraw il-pożizzjoni tiegħu. L-appellant qal li l-*final notice* maħruġa mill-Awtorità appellata fis-16 ta' Frar, 2023 kienet biss maħsuba biex l-Awtorità tkun taf min kien qiegħed jokkupa l-art, kif ikkonfermat mix-xhieda tal-uffiċjal tagħha Joseph Borg, u li l-istess Joe Borg ikkonferma li huwa qatt ma ltaqa' mal-appellant fuq il-post, u l-appellant għamel kuntatt miegħu wara l-*final notice.* Dan ix-xhud qal li l-appellant ipprovdielu d-dokumentazzjoni rikjesta, u dan il-fatt juri li l-appellant dejjem kien lest li jikkopera mal-appellata.

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

11. L-appellata qalet li l-appellant huwa l-gabillott rikonoxxut minnha fuq l-għalqa (*tenement* numru J 63209), liema art inkriet lill-appellant għal skopijiet agrikoli. Spjegat li l-appellant kien ġie rikonoxxut bħala l-gabillott ta' din l-għalqa permezz ta' ittra tas-7 ta' Jannar, 2019 minflok missieru Ġużeppi Caruana, wara li l-appellant innifsu talab li jiġi rikonoxxut. Kompliet tgħid li hija kienet irċeviet rapport minn Kunsillier fil-lokalità ta' Marsaxlokk, li indika żewġ siti fl-akkwati tal-Kalanka tal-Qali, li kienu qegħdin jintużaw għall-parkeġġ ta' karozzi. L-imsemmi Kunsillier, Daniel Zerafa xehed quddiem it-Tribunal li fl-għalqa imqabbla lill-appellant qiegħed isir ipparkjar ta' karozzi bi ħlas. L-appellata qalet ukoll li hija bagħtet lill-ispetturi tal-infurzar tagħha fl-għalqa in kwistjoni, minn fejn irriżulta li din l-għalqa qiegħda tintuża għall-parkeġġ tal-karozzi. Spezzjonijiet saru f'Settembru u f'Novembru tal-2021, u f'Jannar tal-2022, fejn twaħħlu numru ta' avviżi fuq is-sit sabiex l-okkupant jagħmel kuntatt mal-appellata. Mir-ritratti esebiti jidher li din l-għalqa ma kinitx qiegħda tinħadem u

l-ħamrija kienet imwittija bil-karozzi. Wara dawn l-ispezzjonijiet, l-appellant mar l-uffiċċji tal-appellata fejn ikkomunika mal-istess Joseph Borg, li infurmah li kien qiegħed jindaga dwar l-użu tal-għalqa in kwistjoni. Spezzjoni oħra fuq il-post saret f'Awwissu tal-2022 minn Oswald Grech, uffiċjal ukoll tal-appellata. L-appellata qalet li mid-dokumenti esebiti għandu jirriżulta li din id-darba wkoll kien hemm numru ta' karozzi pparkjati fl-għalqa in kwistjoni. L-appellata spjegat li saret riċerka ulterjuri dwar din l-għalqa, fosthom fuq *Google Maps* fejn din l-għalqa hija indikata bħala post ta' parkeġġ, filwaqt li numru ta' *reviews* jindikaw li qiegħda titħallas miżata sabiex din l-għalqa tkun tista' tintuża bħala parkeġġ. L-appellata qalet li din l-informazzjoni tikkorrabora l-informazzjoni li diġà kienet fil-pussess tal-appellata, inkluż l-informazzjoni pprovduta mill-Kunsillier Daniel Zerafa. Qalet li mir-ritratti esebiti jirriżulta ċar li fl-għalqa kien hemm numru ta' karozzi pparkjati, u dan jirriżulta wkoll mill-*orthophoto* meħud mis-sit tal-Awtorità tal-Ippjanar. Qalet li kien in vista ta' din l-informazzjoni li l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellata ħa d-deċiżjoni li tinħareġ l-ordni ta' żgumbrament li qiegħda tiġi kkontestata.

12. B'riferiment għall-aggravju tal-appellant, l-appellata qalet li t-Tribunal kien korrett meta kkonkluda li dan l-iżgumbrament kien mistħoqq. Qalet li l-ordni ta' żgumbrament inħarġet billi l-għalqa kienet qiegħda tintuża għal skop kummerċjali għaliex kienet qiegħda sservi bħala parkeġġ għall-karozzi, u dan ifisser bdil fl-użu tal-għalqa li kienet inkriet għal skop agrikolu. Qalet li dan l-iskop ma baqax jiġi osservat mill-gabillott. Qalet li filwaqt li l-appellant jgħid li mhuwiex minnu li huwa ma kkontestax li l-għalqa qiegħda tintuża bħala parkeġġ, jirriżulta li l-appellant kien jaf li din l-għalqa fil-fatt kienet qiegħda

tintuża bħala parkeġġ. Qalet li l-kerrej tal-art dejjem baqa' responsabbli li jindokra l-għalqa mikrija lilu minn xi illegalità jew oħra, u għalhekk ma jistax jingħad mill-appellant li l-ipparkjar tal-karozzi kien qiegħed isir mingħajr il-kunsens tiegħu, partikolarment meta minn qari tal-provi jirriżulta li huwa minn dejjem kien jaf b'din il-problema. L-appellata qalet li t-Tribunal fil-fatt ikkonkluda li l-appellant kien komdu b'din is-sitwazzjoni, tant hu hekk li qatt ma għamel xejn sabiex jissalvagwardja l-integrità tal-art. L-appellata qalet ukoll li minkejja li l-appellant qal li kien għamel xi rapporti lill-Pulizija, fil-proċeduri quddiem it-Tribunal ma nġabet l-ebda prova ta' dan, u ma tressaqx rappreżentant tal-Kummissarju tal-Pulizija sabiex jixhed dwar dan. Qalet ukoll li l-appellant xehed u kkonferma li huwa qatt ma rrapporta lill-Awtorità appellata dwar il-fatt li din l-għalqa kienet qiegħda tintuża bħala parkeġġ, u dan huwa fattur ieħor li jwassalha biex tikkonkludi li l-appellant kien komdu bis-sitwazzjoni. L-appellata qalet li l-appellant ipprova jargumenta wkoll li fil-ġranet li ttieħdu r-ritratti mill-Awtorità tal-Artijiet, ma kienx hemm għadd konsiderevoli ta' karozzi pparkjati fl-għalqa. Qalet li minkejja dan, xorta waħda jirriżulta li din l-għalqa kienet qiegħda tintuża minn għadd ta' karozzi, inkluż vann tal-ġelat.

13. L-appellata qalet li filwaqt li x-xhud Daniel Zerafa xehed biss dwar informazzjoni li ngħatatlu minn terzi, għandu jirriżulta wkoll mill-*orthophotos* esebiti li hemm għadd konsiderevoli ta' karozzi pparkjati f'din l-għalqa. Qalet li dawn jidhru ċar ukoll mir-ritratti meħudin mill-ajru mis-sit *Google Maps,* fejn l-għalqa in kwistjoni hija mmarkata bħala '*parkplatz'.* L-appellata qalet li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellant, l-indikazzjoni '*parkplatz'* tidentifika proprju l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-fatt li hemm għalqa

oħra fil-viċinanzi li wkoll qiegħda tintuża bħala parkeġġ, m'għandux ikun ta' xkiel biex tiġi identifikata l-għalqa mqabbla lill-appellant. L-appellata kompliet tgħid li viżitaturi li għamlu użu mill-għalqu, qalu li d-dħul għal dan il-parkeġġ mhux b'xejn, u li wieħed irid iħallas €3 biex jagħmel użu minnu. Qalet ukoll li dan huwa fatt li ġie korraborat mill-Kunsillier Daniel Zerafa, li fix-xhieda tiegħu kkonferma li fiż-żewġ siti li huwa kiteb dwarhom qegħdin jinġabru l-flus. Qalet ukoll li għalhekk mingħajr ebda dubju, l-appellata rnexxielha tipprova li l-għalqa qiegħda tintuża għal skop differenti minn dak li nkriet għalih, kif ukoll li qegħdin jinġabru l-flus biex wieħed ikun jista' jipparkja fl-għalqa. Qalet li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellant, ir-riċerka tal-*Google aerial photos* hija datata, u tindika li dawn l-immaġni ttieħdu fis-sena 2022. Qalet li għalhekk m'hemmx dubju li sa żmien riċenti fl-għalqa kien qiegħed isir ipparkjar ta' karozzi. L-appellata qalet li l-abbuż huwa wieħed sfaċċat, tant hu hekk li fl-għalqa saħansitra qiegħed ikun hemm vann ibiegħ il-ġelati, fatt dan li ġie kkonfermat ukoll mill-appellant fil-kontro-eżami li sarlu. L-appellata qalet li għalhekk hija rnexxielha tipprova li din l-għalqa mhijiex qiegħda tintuża għal skop agrikolu, u l-appellant stess xehed li huwa ilu ma jaħdem l-għalqa u jikkultivaha għal aktar minn ħames snin.

14. L-appellata qalet li lanqas l-argument tal-appellant li huwa obbligat iħalli passaġġ għal terzi minn fuq l-għalqa tiegħu, ma jiġġustifika l-fatt li din l-art qiegħda tintuża bħala parkeġġ, u l-imsemmi passaġġ dejjem kien indikat bħala '*footpath*'. Qalet li l-appellant kien konxju ta' dan, hekk kif fil-pjanta annessa mar-Rinunzja tad-Drittijiet ġie mmarkat l-imsemmi passaġġ bħala '*footpath*'. L-appellata kompliet tgħid li għalhekk mhuwiex ovvju li hemm dritt ta' passaġġ

għal terzi bil-karozzi, għaliex il-jedd huwa għal mogħdija bir-riġel u bl-ebda mezz ieħor. L-appellata qalet ukoll li bl-ebda mod ma jirriżulta li hemm xi servitù ta' passaġġ minn fuq l-għalqa favur xi terz, u huwa assodat li servitù ta' passaġġ ikun kostitwit biss b'titolu u mhux bi preskrizzjoni. Qalet li l-fatt li jirriżultaw *road tracks* ta' karozzi fejn suppost li hemm *footpath,* bl-ebda mod ma jipprova li hemm xi passaġġ, dritt jew servitù bil-karozzi minn fuq l-għalqa. Qalet ukoll li filwaqt li l-appellant jgħid li żmien ilu kien hemm sentenza tal-Qorti dwar dan il-passaġġ, huwa naqas milli jippreżenta kopja tagħha. L-Awtorità appellata qalet illi anki li kieku ġie stabbilit li fuq l-għalqa hemm dritt ta' passaġġ bil-karozzi, xorta waħda m'hemmx id-dritt li l-kumplament tal-għalqa tintuża bħala parkeġġ.

15. B'riferiment għall-filmat miġbud mill-appellant, l-Awtorità appellata qalet li dan il-filmat inġibed fil-5 t'April, 2023, sitt xhur wara li nħarġet l-ordni ta' żgumbrament, u kważi sena u nofs wara li l-uffiċjali tal-infurzar kienu għamlu kuntatt mal-appellant u aċċedew fuq il-post. Qalet li dawn huma proċeduri ta' reviżjoni amministrattiva, u dak li għandu jiġi evalwat huma l-fatti u ċ-ċirkostanzi kif kienu sal-4 ta' Ottubru, 2022, jiġifieri d-data tal-ordni ta' żgumbrament. L-appellata qalet li għalhekk hija żżomm ferm ma' dak indikat mix-xhud Oswald Grech, li fix-xhieda tiegħu tat-30 ta' Marzu, 2023 sostna li hemm tabelli u vleġeġ bil-kelma 'parkeġġ' li jwasslu għall-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellata qalet li għalhekk l-appellant seta' faċilment jirregola ruħhu billi jneħħi l-imsemmija tabelli in vista tat-trapass taż-żmien.

16. L-appellata qalet li l-appellant ipprova jiġġustifika l-użu tal-għalqa bħala parkeġġ, billi qal li l-Awtorità tal-Artijiet qatt ma ħadet xi forma ta' azzjoni kontra

missieru li kien ilu jokkupa din l-għalqa għal diversi snin. Żiedet tgħid li mill-provi rriżulta li hija ma kinitx konxja tal-istat tal-għalqa f'dak iż-żmien, u hija ħadet azzjoni immedjata hekk kif irċeviet rapport dwar dan l-abbuż fuq art pubblika. L-appellata żiedet tgħid li l-fatt li fuq art pubblika jkun hemm abbuż li jkun ilu snin għaddej, ma jwassalx biex dak l-abbuż jiġi ssanat. Qalet ukoll li l-fatt li fil-passat qatt ma ttieħdu passi kontra min wettaq illegalitajiet fuq din l-għalqa, m'għandux jippreklud ieha milli tieħu azzjoni issa, ladarba dan l-abbuż baqa' jippersisti. L-appellata qalet li huwa għalhekk li l-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta jobbligaha tamministra l-art pubblika bħala *bonus paterfamilias,* u huwa għalhekk obbligu tagħha li tieħu dawk l-azzjonijiet neċessarji sabiex tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. L-appellata qalet li t-Tribunal għalhekk kien korrett meta kkonkluda li l-appellant u missieru kienu komdi bis-sitwazzjoni, u m'għamlu xejn sabiex jissalvagwardjaw l-integrità tal-art mikrija lilhom. L-appellata qalet li l-appellant naqas milli jippreżenta r-rapporti li jgħid li għamel lill-Pulizija dwar l-illegalitajiet fuq l-art, u naqas ukoll milli jitlob l-assistenza tal-appellata sabiex l-art tiġi salvagwardjata. L-appellata rrimarkat li t-Tribunal fl-ebda waqt ma qal li l-għalqa mhijiex tintuża, iżda qal li l-għalqa qiegħda tintuża għall-parkeġġ tal-karozzi, u għalhekk it-Tribunal ma straħx fuq il-kunċett tan-non-użu kkontemplat fil-liġi sabiex wasal għall-konklużjonijiet tiegħu. L-appellata qalet li l-kwistjoni tal-ħlas għall-parkeġġ ma kinitx fattur jew bażi għall-ħruġ tal-ordni ta' żgumbrament, għaliex l-aktar ħaġa importanti f'dan il-każ kienet il-bdil fl-użu. Qalet li l-ittra uffiċjali tindika li din inħarġet *ai termini* tal-artikolu 9(1)(d)(iii) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u fl-ittra uffiċjali ġie indikat li r-raġuni għall-iżgumbrament huwa l-abbuż fuq l-art minħabba bdil fl-użu tagħha. Qalet li m'hemm l-ebda dubju li r-raġuni għall-iżgumbrament

għalhekk hija l-bdil fl-użu. L-appellata qalet li anki li kieku huwa minnu li hemm terzi li qegħdin jagħmlu użu minn din l-għalqa, dan ifisser li l-kerrej lanqas biss qiegħed jagħmel użu mill-għalqa mikrija lilu. Qalet li fl-ittra uffiċjali mibgħuta minnha, hija spjegat fid-dettall ir-raġunijiet li wassluha biex tiddetermina li kien hemm bdil fl-użu tal-għalqa, jiġifieri l-fatt li l-għalqa qiegħda tintuża bħala parkeġġ bi ħlas. Qalet li l-leġislatur ried li fejn ikun hemm bdil fl-użu tal-art, l-awtorità kompetenti tkun tista' tiżgombra lill-okkupant jew inkwilin. L-Awtorità tal-Artijiet qalet li ladarba ġie stabbilit li hemm bdil fl-użu, m'hemm xejn x'ixekkel il-ħruġ tal-ordni ta' żgumbrament min-naħa tagħha. L-appellata għamlet riferiment ukoll għall-pretensjoni tal-appellant li qabel toħroġ l-ordni ta' żgumbrament, l-appellata kellha tinnotifikah bl-intenzjoni tagħha u takkordalu żmien qasir sabiex jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu. Qalet li fl-ewwel lok, dan l-aggravju qatt ma tqajjem quddiem it-Tribunal, u għalhekk dan l-aggravju huwa proċeduralment monk. Qalet ukoll li dak li jippretendi l-appellant mhux minnu, għaliex uffiċjali tal-infurzar tal-Awtorità appellata indikaw lill-appellant ir-raġuni għalfejn huma kienu qegħdin jagħmlu l-investigazzjonijiet tagħhom, u għalhekk l-appellant kellu kull opportunità sabiex jiċċara l-pożizzjoni tiegħu, iżda minflok huwa għażel li jaħbi dak li kien għaddej fl-għalqa. L-appellata qalet ukoll li hija m'għandha l-ebda obbligu legali li qabel tipproċedi legalment tinforma lill-persuna kkonċernata b'dak li tkun ser tagħmel, u fejn il-leġislatur ried li jingħata avviż bħal dan, il-leġislatur indika ċar u tond li kellu jingħata tali avviż. L-appellata qalet li f'każijiet ta' illegalitajiet flagranti fuq art pubblika, hija għandha tieħu l-passi neċessarji sabiex twaqqaf id-debilitazzjoni tal-art, u r-responsabbilità tal-gabillott li jieħu ħsieb l-art mikrija lilu tibqa' tal-gabillott. Qalet li mill-provi għandu jirriżulta li hija imxiet bħala

bonus paterfamilias sabiex waslet għad-deċiżjoni ta' żgumbrament, u l-provi kollha esebiti jindikaw li l-appellant kien konxju mill-bdil fl-użu tal-għalqa, iżda ma għamel xejn biex iwaqqaf dan l-użu u jibda juża l-għalqa għall-istess skop li kienet intenzjonata biex tintuża.

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

17 . Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravjiu mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellata. Fl-aggravju waħdieni tiegħu, l-appellant jinsisti li l-Awtorità tal-Artijiet ma rnexxilhiex tipprova li hemm bdil fl-użu tal-għalqa jew li għalqa imqabbla lilu għal skop agrikolu qiegħda tintuża bħala parkeġġ għall-karozzi. Il-Qorti tibda billi tagħmel għadd ta' osservazzjonijiet dwar dak allegat mill-appellant. Kien l-appellant innifsu li fl-*affidavit* tiegħu ta l-ewwel indikazzjoni li huwa jaf li l-għalqa imqabbla lilu mhijiex tintuża għal skop agrikolu, fl-ewwel lok billi ammetta li l-art mhijiex tinħadem, u fit-tieni lok billi qal li jekk din l-għalqa qiegħda tintuża bħala post ta' parkeġġ bi qliegħ jew mingħajr qliegħ, dan qiegħed isir mingħajr il-kunsens tiegħu. Dr Glenise Stivala, in rappreżentanza tal-appellata, min-naħa tagħha xehdet li l-Awtorità tal-Artijiet bdiet tinvestiga rapporti li waslulha dwar l-użu ta' din l-għalqa wara rapport li sar minn Kusillier fil-Kunsill Lokali ta' Marsaxlokk li f'din l-għalqa qiegħed isir ipparkjar ta' karozzi bi ħlas. Din ix-xhud spjegat li minn diversi spezzjonijiet li saru fuq il-post, ġie stabbilit li din l-għalqa mhijiex tinħadem. Barra minn hekk ritratti esebiti minn uffiċjali tal-Awtorità tal-Artijiet mis-sit *Google Maps,* ilkoll juru karozzi pparkjati f'din l-għalqa, u fuq is-sit

Google Maps l-għalqa hija indikata ċar bħala '*parkplatz',* post ta' parkeġġ għall-karozzi. Huwa hawnhekk fejn l-aggravju mressaq mill-appellant jibda jitlef mis-saħħa u mill-kredibbilità tiegħu. L-appellant sostna li huwa biss f'wieħed mir-ritratti esebiti li jidhru karozzi pparkjati fl-għalqa, iżda din il-Qorti tirrileva li f'kull ritratt esebit jidhru ċari diversi karozzi pparkjati fl-għalqa mqabbla lill-appellant. M'hemm l-ebda dubju lanqas li fuq il-*Google Maps* l-għalqa hija indikata bħala post li wieħed jista' jipparkja l-karozzi fih, u r-ritratti juru ċar għalqa b'ħamrija ċatta fiha u li tħalliet b'ħafna ġebel, sinjali ċar li fl-għalqa jidħlu diversi karozzi u li l-għalqa ilha ma tinħadem diversi snin. Ix-xhud Joseph Borg, uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet, fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal spjega li minkejja li l-appellant ikkuntattjah wara li fl-għalqa twaħħlet *notice to call,* dan fl-ebda waqt ma qallu li fl-għalqa kien qiegħed isir ipparkjar ta' karozzi mingħajr il-kunsens tiegħu. Inkwilin responsabbli kien jassigura li sid l-art jiġi mgħarraf li fl-għalqa mikrija lilu qegħdin isiru attivitajiet li jiksru l-kundizzjonijiet tal-kirja jew li lill-inkwilin mhux iħalluh igawdi l-għalqa għall-iskop li inkriet għalih. L-appellant m'għamel xejn minn dan, u minkejja li fix-xhieda tiegħu qal li tul is-snin għamel diversi rapporti lill-Pulizija, ma nġabet l-ebda prova ta' tali rapporti. Uffiċjal ieħor tal-Awtorità tal-Artijiet, Oswald Grech, fix-xhieda tiegħu ukoll ikkonferma li meta huwa mar jagħmel spezzjoni fl-għalqa, sab li din qiegħda tintuża bħala parkeġġ bl-aktar mod sfaċċat, u li fil-għalqa saħansitra kien hemm vann ibiegħ il-ġelat.

18. Fix-xhieda mogħtija mill-appellant quddiem it-Tribunal[1], huwa qal li ma kienx kuntent bis-sitwazzjoni, iżda ma seta' jagħmel xejn għaliex *"ħadd ma*

[1] 11.04.2023.

jikkalkulak". Fil-verità kien hemm ħafna li l-appellant seta' jagħmel, fosthom rapporti lill-Awtorità tal-Artijiet, li wara kollox hija sid l-art, li kieku verament l-appellant kellu interess li jassigura li jibda juża l-art għall-iskop li inkriet lilu.

19. L-appellant qal li huwa ma setax jaqbad u jagħlaq l-aċċess għall-għalqa mqabbla lilu għaliex hemm jeddijiet ta' mogħdija bir-riġel għal terzi. Il-Qorti tirrileva li l-appellant seta' jagħlaq l-aċċess għall-karozzi, iżda jħalli libera l-mogħdija li hija indikata bħala *footpath* u li fuqha hemm jedd ta' passaġġ bir-riġel. L-appellant dan m'għamlux. Fi kwalunkwe każ, jedd ta' mogħdija bir-riġel minn passaġġ mal-ġenb tal-għalqa ma jagħtix id-dritt lil ħadd li juża l-kumplament tal-għalqa bħala post ta' parkeġġ. L-appellant qal ukoll li minkejja li l-għalqa kienet ilha mqabbla lil missieru diversi snin, kien biss issa li l-Awtorità tal-Artijiet ħarġet l-ordni ta' żgumbrament fil-konfront tiegħu, u minkejja li l-illegalitajiet f'din l-għalqa ilhom għaddejjin, il-qbiela dejjem baqgħet tiġi aċċettata. Mill-atti jirriżulta li hekk kif l-Awtorità tal-Artijiet ġiet a konjizzjoni tal-illegalitajiet li qegħdin isiru fl-għalqa, hija ħadet il-passi meħtieġa sabiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-għalqa. B'din is-sottomissjoni tiegħu, l-appellant jindika li fil-fatt l-illegalitajiet fl-għalqa ilhom għaddejjin is-snin, u għalhekk fil-fehma tal-Qorti kellu raġun it-Tribunal jiddeċiedi li kien hemm akkwiexxenza u kuntentizza da parti tal-appellant u ta' missieru, għal dak kollu li kien qiegħed isir fl-għalqa. Regola bażika li kellu josserva l-appellant bħala inkwilin, kienet li jinforma lil sid il-kera f'każ li l-ħaġa mikrija lilu ma setgħetx tintuża għall-iskop li għalih inkriet, u għalhekk ma jistax issa jqajjem l-argument li huwa ma seta' jagħmel xejn għaliex ħadd ma ta kasu. Jirriżulta li meta l-appellant kellu l-opportunità li jitkellem ma' rappreżentant tal-Awtorità tal-

Artijiet, huwa xorta waħda naqas milli jinfurmah bis-sitwazzjoni, u għalhekk l-appellant issa ma jistax jgħid li ħadd ma kkalkulah jew li huwa għamel diversi rapporti, iżda xorta baqa' jsir il-parkeġġ fl-għalqa tiegħu.

20. L-appellant jgħid li huwa kellu jiġi infurmat minn qabel li l-Awtorità tal-Artijiet kienet ser tieħu passi fil-konfront tiegħu, u huwa kellu jingħata ċans jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu. Minkejja li m'hemm l-ebda dritt bħal dan li joħroġ mil-liġi, għandu jirriżulta li fil-fatt l-appellant ingħata dan id-dritt u ntalab jagħmel kuntatt ma' rappreżentanti tal-appellata kif fil-fatt għamel, iżda kien hu li żamm mistura l-informazzjoni rilevanti li wasslet biex tinħareġ l-ordni biex huwa jiġi żgumbrat mill-għalqa. Fil-fatt ix-xhud Joseph Borg ikkonferma li l-appellant fl-ebda waqt ma qallu li fl-għalqa qegħdin jidħlu karozzi sabiex jipparkjaw, u li kien biss wara li saru diversi spezzjonijiet fil-fond u wara li nkisbet informazzjoni anki minn sorsi indipendenti, li ġie stabbilit dan il-fatt.

21. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Filwaqt li l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur