MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

16 ta' Mejju 2024

Rikors Numru 117/2023

Ricardo Attard

Vs

l-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Ricardo Attard** ippreżentat fis-6 ta' Novembru 2023 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi permezz ta' applikazzjoni intavolata mal-Awtorita intimata bin-numru GLA1/2021/1333, l-appellanti talab titolu fuq is-sit minnu okkupat bl-isem Razzett ta' Marozz, Triq ta' Cordina, Għajnsielem Gozo;

Illi l-applikant appellant huwa full time farmer u għandu permess ta' l-Awtorita ta' l-Ippjanar sabiex fuq is-sit mertu tal- każ odjern jagħmel ir-residenza tiegħu u dan in linea mal- RPDG 2014 hekk kif approvat trimait eil-permess PA 3309/17;

Illi bħala kundizzjoni ta' tali permess, l-appellant irid jidħol fi ftehim ma l-Awtorita ta' l-Ippjanar illi tali residenza se tibqa residenza u tibqa marbuta mar-raba li huwa jaħdem;

Illi ovvjament, sabiex jagħmel dan, huwa jeħtieġ titolu reali fuq il-proprjeta biex b' hekk ikun jista anke jagħmel tali ftehim ta' rabta hekk kif sanċit u mitlub fil-permess mertu tal- każ odjern;

Illi ċ-ċaħda ta' l-Awtorita Appellata għal titolu reali se twassal sabiex l-Appellant jitlef il-permes silli huwa għandu ma l-Awtorita ta' l-Ippjanar u jmur kontra kull prinċipju li bih l-Awtorita Appellata tinċentiva l-użu agrikolu ta' l-art mogħtija għall-użu agrikolu;

Illi tali deċiżjoni tmur ukoll kontra policies u regolamenti ta' l-istess Awtorita Appellata u tilledi id-drittijiet ta' l-Appellant;

Illi għaldaqstant u bir-rispett dovut, il-mod u l-manjiera nel quale ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni huwa bil-wisq inġust versu d-drittijiet tal-applikanti għall-konsiderazzjoni xierqa ta' dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni, tirrispekkja bil-wisq proċedura inġusta mingħajr l-ebda deliberazzjoni u aċertament li tant tgħid li tieħu l-istess Awtorita'.

Illi għalhekk u in vista tas-suesposti aggravji, l-esponenti, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha ġia mressqa, u b'riserva għall-preżentata ta' dawk il-provi li dan it-Tribunal iħoss opportun, l-esponenti bir-rispett jitlob illi dan it-Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet, datata tnax (12) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlieta u għoxrin (2023), u dan filwaqt illi jilqa' l-aggravji suesposti.

Ra d-digriet tiegħu tat-12 ta' Diċembru 2023 li permezz tiegħu ordna l-isfilz tar-risposta tal-Awtorita` intimata stante li l-istess ġiet ippreżentata tardivament;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 12 ta' Ottubru 2023 li permezz tagħha ġie nfurmat illi l-applikazzjoni tiegħu sabiex jingħata titolu fuq is-sit okkupat minnu bl-isem Razzett ta' Marozz, Triq ta' Cordina, Għajnsielem, Għawdex kienet ġiet rifjutata u dana peress li s-sit in kwistjoni kien mikri lir-rikorrent għal skopijiet agrikoli u għalhekk ma kien hemm ebda ġustifikazzjoni għala n-natura tal-kirja kellha tinbidel għal waħda li tippermetti skopijiet residenzjali.

Mill-provi mressqa mir-rikorrent jirriżulta illi huwa għamel applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex fuq is-sit mikri lilu mill-Awtorita` intimata jibni r-residenza tiegħu. Din l-applikazzjoni ġiet approvata permezz ta' Permess Numru PA 3309/17. Madanakollu l-Awtorita` tal-Ippjanar imponiet kundizzjoni fuq il-permess, u ċioe` illi r-rikorrent kellu jidħol fi ftehim magħha illi r-residenza li kien se jibni kienet se tibqa' residenza u marbuta mar-raba li huwa jaħdem. Biex jagħmel hekk, huwa kellu bżonn jottjeni titolu reali fuq l-istess sit u għaldaqstant ressaq l-applikazzjoni odjerna mal-Awtorita` intimata.

Illi l-aggravju tar-rikorrent huwa li ċ-ċaħda tal-Awtorita` intimata jmur kontra l-prinċipju tal-istess Awtorita`, u ċioe li tinċentiva l-użu ta' art agrikola. Huwa saħaq li l-istess deċiżjoni tmur kontra l-*policies* u regolamenti tal-istess Awtorita`. Huwa ħassu aggravat ukoll mill-fatt illi ċ-ċaħda saret mingħajr ebda deliberazzjoni u l-aċċertamenti dovuti.

Mid-dokumentazzjoni esebita minn Noel Gauci, *Manager* mal-Awtorita` intimata, jirriżulta illi l-binja residenzjali diġa` tinsab preżenti fuq is-sit in kwistjoni, u dan kif jirriżulta mir-ritratt anness mal-applikazzjoni tar-rikorrent a fol. 47 tal-proċess, liema residenza jirriżulta li ilha mibnija żgur mill-2017, u ċioe` mis-sena li fiha r-rikorrent ippreżenta applikazzjoni għas-sanzjonar tal-istess binja mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jattakka l-*case officer report* u jgħid li dan għandu informazzjoni żbaljata għaliex mhux veru li kien hemm applikazzjonijiet mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar li ġew miċħuda. Huwa jsostni li bil-kuntrarju, huwa ottjena l-permess numru 3309/17. It-Tribunal pero` jirrileva illi filwaqt li huwa minnu li l-permess imsemmi ġie approvat, kien hemm applikazzjonijiet oħra fuq l-istess sit li ġew miċħuda.[1]

Mill-provi mressqa jirriżulta illi skont ftehim datat 12 ta' Mejju 1980, ċertu Richard Attard, li t-Tribunal qiegħed jassumi li hu r-rikorrent, ingħata, flimkien ma' oħrajn, madwar ħamest elef metru kwadru ta' art bħala raba. Fi klawsola sitta (6) tal-istess ftehim hemm espressament imniżżel li tali raba' għandu jintuża għall-koltivazzjoni agrikola biss. Iktar minn hekk, fi klawsola disgħa (9) hemm espressament imniżżel li l-gabillott m'għandux itella' bini jew kmamar, jew jagħmel tibdil strutturali fir-raba mingħajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju ta' l-Art. F'każ li jikser din il-kundizzjoni, il-kiri jinħall. Illi fis-sottomissjoniet tiegħu ir-rikorrent isostni li ma hemm ebda prova li dan ir-raba ġie mogħti lir-rikorrent flimkien ma' oħrajn. It-Tribunal jagħmel referenza għall-kuntratt esebit bħala Dokument NG2 a fol. 58 tal-proċess fejn ġie indikat li r-raba kien qed jinkera *in solidum.*

Minn dak li xehed Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, jirriżulta illi fl-applikazzjoni li r-rikorrent issottometta mal-Awtorita` tal-Ippjanar, iddikjara li hu s-sid tas-sit in kwistjoni. Dan ifisser illi l-Awtorita` intimata qatt ma ġiet notifikata kif suppost ai termini taċ-Ċirkolari 2/16 tal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tagħti l-kunsens tagħha għal dak li r-rikorrent kien qed jitlob li jiġi sanzjonat fuq is-sit in kwistjoni.

Illi għalhekk hawn it-Tribunal għandu sitwazzjoni fejn mhux biss ir-rikorrent diġa` bena fuq art agrikola mingħajr ma qatt kiseb il-kunsens tal-Awtorita`

[1] Ara Dokument NG4 a fol. 63 (PA1890/99) u PA00426/00 a fol. 66

intimata kif kien obbligat li jagħmel skont il-ftehim tal-kirja, iżda talli gideb mal-Awtorita` tal-Ippjanar meta ddikjara li huwa s-sid waħdieni tal-istess art. Illi dan it-Tribunal jiċċensura dan l-abbuż u ċertament huwa tal-opinjoni li huwa dmir tal-Awtorita` intimata li tieħu dawk il-passi kollha opportuni biex dak stipulat fil-kuntratt ta' kirja jiġi onorat.

Illi fir-rigward tad-deċiżjoni appellata, dan it-Tribunal ma jarax li hemm lok li din tiġi disturbata. Illi ma ġiet imressqa ebda raġuni valida għala l-Awtorita` intimata għandha tmur lil hin minn dak stipulat fil-ftehim ta' kirja, jew lil hinn minn *policies* tagħha li ma jippermettux li art agrikola tintuża għal skopijiet residenzjali. Illi għalkemm jista' jkun minnu li r-rikorrent huwa *full time farmer* dan bl-ebda mod ma jfisser li għandu jkollu xi permess li jabita wkoll fis-sit in kwistjoni. Di piu`, it-Tribunal jagħmel referenza għal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06 (Regolamenti Dwar Art Agrikola Proprjea` tal-Gvern) li f'Regolament 14 tagħti s-setgħa lill-Awtorita` intimata tipproċedi quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għall-iżgumbrament jekk xi bini f'art agrikola jkun qed jintuża għal skop residenzjali. Illi kwindi, li kieku l-Awtorita` intimata kellha tilqa' t-talba tar-rikorrent tkun qed tikser l-istess liġi li tagħtiha s-setgħa li tmexxi kontra min ikun qed juża bini fuq art agrikola bħala r-residenza tiegħu, kif fil-fatt qed jagħmel ir-rikorrent.

Illi għalhekk dan it-Tribunal ma jsib xejn irraġjonevoli jew abbużiv fil-mod kif l-Awtorita` intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha.

DECIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur