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

**27 ta' Jannar 2025**

**Rikors Numru 65/2024**

**Michael Felice u**
**Justin Cascun**

**Vs**

**L-Awtorità tal-Artijiet**

**It-Tribunal,**

Ra r-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fis-26 ta' Lulju 2024 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. *Illi dan huwa appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li ġiet ikkomunikata lill-esponenti permezz ta' ittra datata 3 ta' Lulju 2024 u li l-esponenti rċevew nhar is-6 ta' Lulju u nhar id-9 ta' Lulju rispettivament, li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. 'A';*
2. *Illi l-esponent Justin Cascun huwa bidwi kif jixhed iċ-ċertifikat tal-Impriża Agrikola anness u mmarkat bħala Dok 'B' u ilu għal żmien twil jaħdem kemm l-għalqa hekk magħrufa bħala 'Għalqa ta' Wied Qalfat' Ħaż-Żebbuġ indikata fil-pjanta hawn annessa bħala Dok B-1.*
3. *Illi l-esponent Michael Felice, tramite l-applikazzjoni maħruġa mil-Awtorità intimata magħrufa bħala AGR1 (kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok C), b'referenza numru AGRI1/2023/0682, applika sabiex jittrasferrixxi l-qbiela fuq l-art magħrufa bħala l-Għalqa ta' Wied Qalfat f' Ħaż-Żebbuġ lill-esponenti Justin Cascun li diġà jaħdem l-istess għalqa;*
4. *Illi l-esponenti ġew notifikati permezz t'ittra datata 3 ta' Lulju (Annessa u mmarkata Dok A) illi t-talba tagħhom ġiet rrifjutata "stante li l-qbiela in kwistjoni taqa' fl-iskema taż-żona tal-żvillup tal-Awtorita tal-Ipjanar. Dan imur kontra regolament 3 tal-Liġi sussidjarja 573.06"*

5. *Illi l-esponenti ssottomettew it-talba għal dan it-trasferiment ai termini tal-artikoli stipulati aktar 'l fuq u skont r-rekwiżiti kollha tal-istess artikoli.*
6. *Illi kif esebit fl-applikazzjoni l-esponenti ssottomettew mat-talba rapport tal-Perit u dikjarazzjoni ġuramentata li juru li l-art għadha tinħadem għall-frott u l-ħxejjex u li fil-fatt l-art hija żona ħadra fl-urban li ma tistax tiġi żviluppata.*
7. *Illi l-Perit fir-rapport tiegħu, mmarkat bħala Dok D qal "..the tract of land in question cannot be developed any further and is to be retained as a green area as show within the current Local Plans"*
8. *Illi in oltre, wara d-deċiżjoni tar-rifjut, l-appellanti ikkummissjonaw rapport addizzjonali ta' perit indipendenti mill-perit awtur tar-rapport anness mal-applikazzjoni orġinali, u tali rapport addizzjonali, anness u mmarkat DOK E, bħall-ewwel wieħed jikkonkludi illi "it can be ascertained that as per current Planning Authority, the entire site earmarked as Green Area, in particular the portion of land known as Ghalqa ta' Wied Qalfat, Zebbug can not be considered as a developable land."*
9. *Illi f'dan il-kuntest, ir-raġuni elenkata mill-Awtorità intimata għar-rifjut tal-applikazzjoni mhux biss hija infondata fil-fatt u fid-dritt, imma hija waħda inkonċepibbli li ma tirrikonċiljax mal-ispirtu u l-mottivi tal-liġi li tissalvagwardja artijiet agrikoli mill-ispekulazzjoni;*
10. *Illi in oltre, l-esponenti Justin Cascun daħal f'obbligazzjoni in atti li jużа l-art u l-istrutturi fi ħdana għal skopijiet agrikoli biss, kif wara kollox ilu jagħmel għal diversi snin skont il-parametri tal-liġi;*
11. *Illi għar-raġunijiet premessi u oħrajn li se jiġu preżentati fil-proċess odjern, l-esponenti huma aggravati bid-deċiżjoni ta' l-Awtorità intimata u qed iressqu dan l-umli appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*
12. *Illi l-aggravju tal-appellanti huwa ċar, manifest u inekwivoku billi l-applikanti ssodisfaw il-kriterji kollha tal-liġi u billi l-art in kwistjoni* ***hija żona ħadra li ma tistax tiġi żviluppata*** *u għalhekk ma hemm ebda raġuni valida għaliex l-applikazzjoni tagħhom ma kellhiex tkun aċċettata u ġiet rifjutata mill-Awtorità appellata;*

***Talbiet:***

*Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti u għar-raġunijiet kollha li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponenti – filwaqt li jagħmlu referenza għad-dokumentazzjoni kollha provduta minnhom u li tinsab fil-pussess tal-Awtorità intimata u għall-provi kollha li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell qegħdin jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Tribunal:*

*Jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċizjoni tal-appellata Awtorità tal-Artijiet mogħtija fl-ittra datata 3 ta' Lulju 2024 fejn l-istess Awtorità nfurmat lill-Appellanti illi l-applikazzjoni tagħhom ma kinitx aċċettata u kienet qiegħda tiġi rifjutata, stante li t-talba tmur kontra regolament 3 tal-liġi sussidjarja 573.06, hekk kif skont l-Awtorità intimata l-art rikjesta taqa' f'żona tal-iżvilupp u dan sabiex effettivament tiġi trasferita l-qbiela fuq l-art magħrufa bħala Għalqa ta'*

*Wied Qalfat f' Ħaż-Żebbuġ lill-esponenti Justin Cascun u dana salv kwalsijasi provvediment ieħor li dan it-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun, u bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimati, u dan filwaqt li jilqa' l-aggravji ta' dan l-appell.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fil-5 ta' Awwissu 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Michael Felice detentur tal-karta tal-identità bin-numru 016439M, u Justin Cascun detentur tal-karta tal-identità bin-numru 382984M reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Lulju tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024);*

2. *Illi r-rikorrenti permezz t'applikazzjoni intavolata mal-Awtorità esponenti bin-numru AGRI1/2023/0682, talab "TypeC - Illi t-trasferit ilu għal dawn l-aħħar 25 sena jgħin lill-applikant jaħdem din l-għalqa u l-istess applikant m'għandu l-ebda ulied la naturali u lanqas addottati u jqis lit-trasferit daqs li kieku kien ibnu." (Dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK A**")*

3. *Illi b'deċiżjoni tat-tlieta (03) ta' Lulju tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), l-Awtorita tal-Artijiet iddeċidiet illi tirrifjuta l-applikazzjoni bir-raġuni li:*

   *"Permezz tal-preżenti ittra l-Awtorita tal-Artijiet tixtieq tinfurmak illi t-talba tagħkom bir-referenza nru AGRI1/2023/0682 rigwardanti l-art/raba' magħrufa bħala Għalqa ta' Wied Qalfat Żebbuġ ma ġietx milqugħa u dan stante li l-qbiel in kustjoni taqa' fl-iskema taż-żona tal-iżvilupp ta l-Awtorita tal-Ipjanar. Dan imur kontra regolament 3 tal-Ligi Sussidjaraja 573.06";*

4. *Illi r-rikorrenti ħassuhom aggravati u interponew dan l-appell;*

5. *Illi l-appell tar-rikorrenti huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi muri f'din ir-risposta u fil-mori tal-kawża;*

*A. Dikjarazzjoni tal-fatti*

1. *Illi primarjament is-sit in kwistjoni hija miżmuma fuq kirja agrikola mis-Sur Michael Felice.*

2. *Illi din l-istess talba saret ukoll mis-Sur Felice quddiem l-Awtorità tal-Artijiet, fejn bl-applikazzjoni tiegħu li ġġib ir-referenza AGRI1/2020/0170 talab sabiex jittrasferixxi l-kera agrikola fuq is-Sur Justin Cascun. Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK B**".*

3. *Illi din l-applikazzjoni li ġġib ir-referenza AGRI1/2020/0170 (Dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK B**") ukoll ġiet rifjuta mill-Agriculture Advisory Committee (AAC) u r-raġuni tar-rifjut kienet l-istess u ċioe illi il-fond mertu tal-applikazzjoni jaqa' f'żona ta' żvilupp tal-Awtorità tal-Ippjanar, u fuq il-post/żona hemm strutturi li **jaqbżu** l-erbgħin metri kwadri (40m²). Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK C** ".*

4. *Illi infatti din l-applikazzjoni ulterjuri li ġġib ir-referenza AGRI1/2020/0170 hija "DOK C", li r-rikorrenti annettew mar-rikors tagħhom.*

5. *Illi għalhekk dik l-applikazzjoni li annettew r-rikorrenti mhix l-istess waħda li fuqha qed jagħmel dan l-appell.*

6. *Illi dan tant hu minn illi dik l-applikazzjoni ġġib is-sena tal-elfejn u dsatax (2019).*

7. *Illi apparti din it-tieni applikazzjoni kien hemm drabi oħra fejn is-Sur Felice anka talab li l-istess kirja ddur fuq membri oħra tal-familja għajr dawk li tippermetti l-liġi, u naturalment dawn it-talbiet ukoll ġew miċħuda.*

8. *Illi dan is-sit jaqa' fil-Planning Authority Development Zone.*

9. *Illi apparti minn hekk iż-żona inkwistjoni hija mmarkata bħala Green Area fuq il-Pjanti Lokali ta' Ħaż-Żebbuġ (South Malta Local Plan -Żebbuġ South West Policy Map) u l-istrutturi li hemm fuq is-sit jaqbżu l-erbgħin metri kwadri (40m²). Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK D**".*

10. *Illi fuq il-Mappa ZG6 (Malta South Local Plan) is-sit jaqa' ukoll f'żona mmarkata għal "Changes to scheme alignment / Zoning". Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala "**DOK E**".*

11. *Illi għalhekk, iż-żona ma tistax tiġi żviluppata.*

*Liġi Sussidjarja 573.06.*

1. *Illi b'referenza għal-Liġi Sussidjarja 573.06, il-liġi tispeċifika it-terminu "Art agrikola" u tgħid li "tfisser kull art tal-Gvern li tkun prinċipalment mikrija* ***<u>għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames</u>****, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali" (enfasi miżjiuda mill-esponenti).*

2. *Illi sabiex it-talba tar-rikorrenti setgħet tiġi milqugħa, riedu jiġi sodisfatti il-kriterji ta' din il-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06.*

3. *Illi b'referenza għall-Artikolu 3, dan l-artikolu huwa ukoll ċar f'dak li jirrigwarda trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet ta' persuna li għandha art agrikola proprjetà tal-Gvern ta' Malta.*

4. *Illi f'dan l-artikolu l-liġi tgħid li jekk fuq liema art agrikola jkun hemm bini, u l-art agrikola u, jew il-bini li jkunu ser jiġu assenjati u trasferiti jkunu jinsabu, **anke in parti**, fl-iskema tal-iżvilupp jew inkella jkunu tajba għall-iżvilupp **l-ebda applikazzjoni** magħmula bis-saħħa ta' dawn irregolamenti **ma għandha tiġi konsidrata mill-Awtorità**.*

5. *Illi għal dan l-artikolu hemm eċċezzjoni liema eċċezzjoni hija ukoll limitata għall- "membri tal-familja" hekk kif deskritti fl-istess leġislazzjoni sussidjarja.*

6. *Illi Justin Cascun mhux membru tal-familja, hekk kif deskritt mill-istess liġi.*

7. *Illi għal dak li jirrigwarda r-rekwiżiti msemmija f'punt numru ħamsa (5) tar-rikors promutur, ir-rikjesta tar-rikorrenti ma ġietx rifjutata a bażi ta' dokumenti neqsin.*

8. *Illi bir-rispett dovut ir- "rapport addizjonali" li sar "wara d-deċiżjoni" tal-Awtorità tal-Artijiet, msemmi f'punt numru tmienja (8) tar-rikors promutur mmarkat bħala "DOK E" , dan ma għandux jitqies u dan għaliex dan ir-rapport ma kienx parti mill-proċess li sar quddiem l-istess Awtorità, meta ttieħdet id-deċiżjoni.*

9. *Illi r-rikorrenti appellanti ma jistgħux issa jilmentaw illi huma aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità esponenti meta huma stess naqsu milli jippreżentaw tali prova.*

10. *Illi l-Awtorità esponenti tibbaża d-deċiżjonijiet tagħha solament fuq l-informazzjoni illi tkun tinstab fil-file relattiv tagħha, u dan anke skont kif ripetutament rikonoxxut minn dan l-Onorabbli Tribunal fid-deċiżjonijiet tiegħu, u kif ukoll tal-Qrati tagħna, fil-konfront tal-Awtorità esponenti, u l-predeċessuri tagħha.*

11. *Illi għaldaqstant, l-Awtorità kienet raġjonevoli fid-deċiżjoni tagħha, u dan stante illi hija ddeduċiet l-informazzjoni illi kellha fil-file, u kif ukoll dik sottomessa mal-applikazzjoni, sabiex assigurat illi l-imsemmija applikazzjoni tkun proċessata b'tali mod li tkun konformi ma dak li trid il-liġi, senjatament il-leġislazzjoni sussidjarja 573.06, u l-Kap. 573 innifsu.*

*Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex :*

1) ***Jiċħad** l-aggravji kollha u t-talba tal-appellanti u jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni AGRI1/2023/0682 meħuda nhar it-tlieta (03) ta' Lulju tas-sena elfejn erbgħa u tlieta (2024), stante l-fatt li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija:*
   a) *waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza;*
   b) *waħda li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*
   c) *waħda li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason";*
   d) *waħda li kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tal-istess Awtorità.*

2) ***Titlob** l-isfilz tar-"rapport addizjoni" li sar "wara d-deċiżjoni" tal-Awtorita tal-Artijiet, msemmi f'punt numru tmienja (8) tar-rikors promutur mmarkat bhala "DOK E", u għaliex dak ir-rapport ma kienux parti mill-proċess li sar quddiem l-istess Awtorità meta ttieħdet id-deċiżjoni.*

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

**Ikkunsidra:**

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 3 ta' Lulju 2024 li permezz tagħha ġew infurmati bis-segwenti, u ċioe`:

*Ġentilment nagħmel referenza għat-**talbiet ta' trasferiment ta' drittijiet ta' kirja agrikola (qbiela) gravanti fuq art agrikola proprjetà' tal-Gvern ai termini tar-Regolamenti tal- Liġi Sussidjarja 573.06.***

*Permezz tal-preżenti ittra,l- Awtorità tal- Artijiet tixtieq tinfurmak illi t-talba tagħkom bir-referenza nru **AGR11/2023/0682** rigwardanti l-art/r-raba' magħrufa bħala **Għalqa ta' Wied Qalfat Zebbuġ ma' ġietx milqugħa u dan stante li l-qbielq in kustjoni taqa' fl-iskema taż-żona tal-iżvilupp ta' l- Awtorità ta' l-Ippjanar. Dan imur kontra regolament 3 tal-Liġi Sussidjarja 573.06.***

Illi din kienet it-tielet applikazzjoni li kien issottometta r-rikorrent Felice sabiex idawwar il-qbiela tal-art in kwistjoni fuq terzi, fejn kull applikazzjoni ġiet miċħuda abbażi tal-istess raġuni, u ċioe` li l-art tinsab f'żona ta' żvilupp.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-art in kwistjoni kienet mogħtija bi qbiela lir-rikorrent Michael Felice. Xi żmien ilu, Felice laħaq ftehim mar-rikorrent l-ieħor Justin Cascun sabiex jibda jaħdem l-art hu. Għalhekk huma daħlu fi ftehim bejniethom, liema ftehim ġie formalizzat quddiem Nutar fis-27 ta' Settembru 2019.[1] In oltre permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata datata 8 ta' Novembru 2023, Justin Cascun iddikjara li huwa kien se juża l-istess art esklussivament bħala art agrikola.

Ir-rikorrenti pproċedew biex jifformalizzaw il-ftehim tagħhom mal-Awtorita` intimata u għalhekk issottomettew applikazzjoni magħrufa bħala AGRI1 sabiex il-qbiela tinqaleb minn fuq Felice għal fuq Cascun.[2]

Madanakollu, mix-xhieda ta' Anthony Catania, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, jirriżulta illi din it-talba ma ġietx milqugħa peress li l-art taqa' f'żona ta' żvilupp. Ikkonferma li l-art tinsab fi *green area* skont il-*policies* tal-Awtorita` tal-Ippjanar, pero` huma bħala Awtorita` ma jidħlux fi kwistjonijiet jekk l-art tistax tinbena jew le, imma jieqfu biss jekk taqax f'żona ta' żvilupp jew le.

**Ikkunsidra**

Illi r-rifjut tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ġiet rifjutata abbażi ta' Regolament 3 (b) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 573.06

*3. Salv għal meta xi trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet mitlub taħt dawn ir-regolamenti jkun jirrigwarda trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet bejn membru tal-familja kif deskritt f'dawn ir-regolamenti:*

*L-ebda applikazzjoni magħmula bis-saħħa ta' dawn ir-regolamenti ma għandha tiġi konsidrata mill-Awtorità meta din tirrigwarda:*

…

*(b) trasferiment u assenjazzjoni tad-drittijiet ta' persuna li għandha art agrikola proprjetà tal-Gvern ta' Malta b'titolu validu fuq isimha, u fuq liema art agrikola jkun hemm bini, u l-art agrikola u, jew il-bini li jkunu ser jiġu assenjati u trasferiti jkunu jinsabu, anke in parti,* ***fl-iskema tal-iżvilupp jew inkellha jkunu tajba għall-iżvilupp (enfasi tat-Tribunal)***

[1] A fol. 12
[2] Dokument AC1 a fol. 111

Illi l-Bord jagħmel referenza għal Artikolu 70 tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp) liema artikolu jiddefinixxi fhiex jikkonsisti *"zvilupp"* u ċioe` *"l-għemil ta' xogħol ta' bini, inġinerija, xogħol ta' barrieri, tħaffir u xogħol ieħor għall-kostruzzjoni, demolizzjoni jew tibdil fl-art jew fil-baħar, jew fuqhom, jew 'il fuq minnhom jew taħthom, it-tqegħid ta' reklami jew kull bidla sostanzjali fl-użu tal-art jew bini u baħar…"*.

Illi ma jirriżultax li hemm kontestazzjoni illi l-art in kwistjoni taqa' ġewwa żona ta' żvilupp. Dan *del resto* ġie kkonfermat minn Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar. L-istess xhud esebixxa s-*South Malta Local Plan* kif approvat f'Lulju 2006 fejn f'sezzjoni li tirrigwarda ż-żona in kwistjoni, u cioe` ***Zoning of Hal-Dwien Area as a Green Area,*** insibu s-segwenti:

***SMZG 02 Zoning of Had-Dwien Area as a Green Area***

***MEPA zones the Hal-Dwien area, as indicated in the Zebbug Policy Map ZG 1 and indicated as a white area within the Zebbug village core in the Temporary Provision Schemes,1988, primarily as a green area and for residential development only along the frontage on Triq Dun Karm Psaila, up to a depth of 25 metres. Within the green area no development is to be allowed apart from minor improvements that would enhance the recreational and conversation aspects of this area whilst protecting the open nature of the site as well as any necessary flooding reduction measures. Any impermeable surfaces such as pathways or payments are to be kept to a minimum and these should not affect or obstruct in any way the flow of water into the watercourse.***

*28.4.4* *The site is approximately 23,500 sqm and is one of the few remaining open spaces within the UCA of Zebbug. The value significance of this green valley within an urban area is that the area is an unbuilt green area which is part and parcel of the historic settlement fabric of Haz-Zebbug. The historic fabric is not only made up of the built areas. but also of open areas (squares), private gardens,* ***and in this rare case open agricultural fields forming part of the a tributary to a valley.***[3] *This area is part of a tributary to Wied tal-Buqqiegha which forms part of the extensive Wied Qirda/Wied il-Kbir valley system. Given that the valley in question feeds water into Wied tal-Buqqiegha, the hydrodynamic regime of the larger valley system, especially that of Wied tal-Buqqiegha might be affected if the site is developed.*

Illi għalhekk, dan it-Tribunal jifhem illi għalkemm l-art in kwistjoni taqa' f'żona ta' żvilupp, ma jista' jsir ebda bini fuqha u l-Pjan Lokali viġenti tal-Awtorita` tal-Ippjanar għaz-zona in kwistjoni jirrikonoxxi illi fl-istess zona hemm kaz rari ta' *open agricultural fields forming part of a tributary to a valley*.

[3] Enfasi tat-Tribunal

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi għalkemm l-art taqa' f'żona ta' żvilupp, kien hemm konsiderazzjonijiet oħra li riedet tagħmel l-Awtorita` intimata meta ġiet biex tipproċessa l-applikazzjoni *de quo*. Dawn il-kunsiderazzjonijiet ġew a konjizzjoni tal-Awtorita` flimkien mal-applikazzjoni tar-rikorrenti permezz tal-opinjoni teknika tal-Perit David Grima. Skont il-Perit Deborah Busuttil, iċ-Ċerperson tal-Kumitat ta' Konsulenza dwar l-Agrikoltura, liema Kumitat ħa d-deċiżjoni appellata, l-istess Kumitat ħa in konsiderazzjoni kull informazzjoni pprovduta mir-rikorrenti pero` ladarba l-art kienet taqa' f'żona ta' żvilupp, it-trasferiment fuq isem ir-rikorrent Cascun ma setax isir.

Illi fil-fehma tat-Tribunal filwaqt li huwa minnu li s-sit jaqa' f'żona ta' żvilupp, huwa minnu wkoll illi s-sit, sa issa, ma jista jsir ebda tip ta' żvilupp fuqu fit-termini tat-tifsira mogħtija iktar 'il fuq, u dana skont il-Pjan Lokali viġenti. Anzi, il-Pjan Lokali proprju jsemmi kemm huwa mportanti li din iż-żona tibqa' mhux mittiefsa minn xi żvilupp edilizju.

Illi għaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita` intimata kellha teżamina l-applikazzjoni tar-rikorrenti minn ottika iktar wiesgħa tad-diċitura litterali tar-Regolamenti li jirregolaw trasferiment ta' raba'. Huwa ċar illi dak li ried il-leġislatur huwa li art li tkun tajba biex tinbena ma tiġix trasferita minn inkwilini lil terzi mhux membri tal-familja. Pero`, f'dan il-każ, jirriżulta li ma jista' jsir ebda żvilupp ta' bini fiż-żona in kwistjoni. *Del resto,* it-Tribunal jinnota illi l-Awtorita` intimata ma ressqet ebda prova illi għandha xi pjan alternattiv għas-sit in kwistjoni jekk dan ma jibqax jinkera lil terżi. It-Tribunal wisq jibża' illi fl-assenza totali ta' xi proġett għal dan is-sit, jekk l-istess sit jispiċċa abbandunat, jista' jkun hemm potenzjal ta' abbuż, jew għaliex terzi jidħlu jokkupawh mingħajr ebda titolu jew inkella jintuża għal rimi ta' skart.

It-Tribunal jirrileva li l-Awtorita` tal-Artijiet għandha l-obbligu illi tamministra l-proprjeta tagħha fl-aħjar interess pubbliku. F'dan il-każ joħroġ ċar illi l-aħjar interess pubbliku huwa illi l-attivita` agrikola eżistenti fuq dina l-art tiġi ppriservata in konformita' ma' dak li ġie stabbilit fil-Pjan Lokali.

Illi għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal jifhem illi l-funzjoni tal-Awtorita` intimata huwa divers minn dak tal-Awtorita` tal-Ippjanar, f'dan il-każ, peress li r-raġuni tar-rifjut hija intimament marbuta ma jekk is-sit jaqax fi Skema ta' Żvilupp, kellha teżamina l-istess żona kif tista' tiġi żviluppata fil-qafas tal-Pjan Lokali. Siccome` ġie ppruvat illi fil-Pjan Lokali, s-sit in kwistjoni jaqa' fi *green area* u li allura ma jistax jittella' bini fuqu, fin-nuqqas ta' kwalunkwe pjan ieħor da parti tal-Awtorita` intimata, kellha tieħu in konsiderazzjoni anke dan il-fatt u mhux sempliċement tieqaf mal-fatt jekk l-istess sit jaqax jew le fi Skema ta' Żvilupp.

Illi finalment it-Tribunal jagħmel referenza għat-talba tal-Awtorita` intimata magħmula fir-risposta tagħha fejn talbet l-isfilz tar-rapport addizzjonali tal-Perit

Dirk Psaila[4] u dana peress li l-istess rapport ma kienx parti mill-proċess li sar quddiem l-Awtorita` intimata meta ttieħdet id-deċiżjoni appellata. Illi dan it-Tribunal ma jarax li hemm lok ta' tali sfilz peress li l-opinjoni fl-istess rapport hija identika għal dik imressqa quddiem it-Tribunal mill-Perit David Grima u kwindi r-rikorrenti ma ressqu ebda prova "ġdida" li l-Awtorita` ma kinitx a konoxxenza tagħha.

**DECIDE**

It-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti fis-sens li qed iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni appellata filwaqt li jiċħad ir-risposta tal-Awtorita` intimata, b'dana illi l-Awtorita` intimata għandha terġa' tipproċessa mill-ġdid l-applikazzjoni tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak li ntqal f'din is-sentenza.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

___________________

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

_________________

**Antonella Cassar**
**Deputat Reġistratur**

[4] Dokument E a fol. 58