MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2025

Appell Inferjuri Numru 65/2024 LM

Michael Felice (K.I. nru. 16439M) u Justin Cascun (K.I. nru. 382984M)
('l-appellati')

vs.

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

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **l-Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'] mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Jannar, 2025 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Michael Felice (K.I. nru. 16439M)** u **Justin**

Cascun (K.I. nru. 382984M) [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tal-intimata, kif ġej:

> *"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-Awtorità intimata, b'dana illi l-Awtorità intimata għandha terġa' tipproċessa mill-ġdid l-applikazzjoni tar-rikorrenti fid-dawl ta' dak li ntqal f'din is-sentenza.*
>
> *Spejjeż a karigu tal-Awtorità intimata."*

Fatti

2. Fis-26 ta' Lulju, 2024 ir-rikorrenti ppreżentaw proċeduri quddiem it-Tribunal sabiex jappellaw mid-deċiżjoni tal-intimata datata 3 ta' Lulju, 2024, li rrifjutat it-talba tagħhom għal trasferiment ta' qbiela, għaliex qalet li l-art suġġetta għall-qbiela taqa' fiż-żona tal-iżvilupp.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri quddiem it-Tribunal fejn spjegaw li permezz ta' ittra datata t-3 ta' Lulju, 2024, l-intimata irrifjutat it-talba tagħhom sabiex il-qbiela fuq l-art magħrufa bħala l-Għalqa ta' Wied Qalfat, Ħaż Żebbuġ [minn issa 'l quddiem 'l-art'], tiġi ttrasferita lil Justin Cascun, li huwa bidwi rreġistrat u li diġà jaħdem l-imsemmija art. L-intimata ċaħdet it-talba tar-rikorrenti "*stante li l-qbiela in kwistjoni taqa' fl-iskema taż-żona tal-iżvilupp tal-Awtorità tal-Ippjanar. Dan imur kontra r-regolament 3 tal-Liġi Sussidjarja 573.06."* Ir-rikorrenti spjegaw li huma ssottomettew it-talba tagħhom *ai termini* tal-liġi, u flimkien mat-talba tagħhom huma ressqu wkoll rapport tal-perit tagħhom David Grima u dikjarazzjoni ġuramentata li juru li l-art għadha

tinħadem għat-tkabbir tal-frott u l-ħxejjex, u li fil-fatt l-art hija żona ħadra fl-urban li ma tistax tiġi żviluppata. Qalu li l-Perit Grima fir-rapport tiegħu kkonstata li "... *the tract of land in question cannot be developed any further and is to be retained as a green area as shown within the current Local Plans."* Qalu li wara tali rifjut, huma kkummissjonaw rapport addizzjonali tal-Perit Dirk Psaila li huwa indipendenti mill-perit li kien l-awtur tar-rapport anness mal-applikazzjoni tagħhom, li wkoll ikkonkluda li skont l-iskemi tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-art hija maħsuba bħala *green area,* u għalhekk ma tistax titqies bħala art li tista' tiġi żviluppata. Ir-rikorrenti qalu li f'dan il-kuntest, ir-raġuni tal-intimata għar-rifjut tal-applikazzjoni tagħhom mhux biss hija infondata fil-fatt u fid-dritt, iżda hija waħda inkonċepibbli u ma tirrikonċiljax mal-ispirtu u mal-motivi tal-liġi li tissalvagwardja artijiet agrikoli mill-ispekulazzjoni. Ir-rikorrenti qalu wkoll li Justin Cascun daħal f'obbligazzjoni li juża l-art u l-istrutturi fuqha għal skopijiet agrikoli biss, kif ilu jagħmel għal bosta snin. Ir-rikorrenti saħqu li ladarba huwa ċar, manifest u inekwivoku li huma jissodisfaw il-kriterji kollha tal-liġi, u billi l-art hija żona ħadra li ma tistax tiġi żviluppata, m'hemm l-ebda raġuni valida għaliex l-applikazzjoni tagħhom ma ġietx aċċettata. Għaldaqstant, huma talbu lit-Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-intimata, u sabiex il-qbiela fuq l-art in kwistjoni tiġi trasferita favur Justin Cascun.

4. L-intimata wieġbet li l-art in kwistjoni hija konċess b'titolu ta' kirja agrikola favur Michael Felice, u din l-istess talba kienet saret ukoll minn Michael Felice quddiem l-Awtorità tal-Artijiet, fejn b'applikazzjoni tiegħu dan kien talab biex il-qbiela tiġi trasferita favur Justin Cascun. Qalet li din l-applikazzjoni ukoll ġiet rifjutata mill-*Agriculture Advisory Committee,* u r-raġuni għar-rifjut kienet l-istess, jiġifieri li l-art mertu tal-applikazzjoni taqa' f'żona ta' żvilupp tal-Awtorità

tal-Ippjanar, u fl-art hemm strutturi li jaqbżu l-40 metru kwadru. Qalet li apparti dik l-applikazzjoni kien hemm drabi oħra fejn Michael Felice kien talab li l-kirja ddur fuq membri oħra tal-familja tiegħu minbarra dawk li tippermetti l-liġi, u dawn it-talbiet ġew miċħuda wkoll. L-intimata qalet li l-art taqa' fil-*Planning Authority Development Zone,* u ż-żona in kwistjoni hija indikata bħala *green area* fuq il-pjanti lokali ta' Ħaż Żebbuġ, u għalhekk iż-żona in kwistjoni ma tistax tiġi żviluppata. L-intimata qalet li l-Liġi Sussidjarja 573.06 tispeċifika li 'art agrikola' hija '... *kull art tal-Gvern li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer,* cloches *jew* cold frames*, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali.'* L-intimata qalet li sabiex it-talba tar-rikorrenti tkun tista' tiġi milqugħa, iridu jiġu sodisfatti l-kriterji tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06. Hawnhekk l-intimata tagħmel riferiment għall-artikolu 3 tal-istess Leġislazzjoni Sussidjarja, li jgħid li fejn fuq l-art agrikola hemm bini, u l-art agrikola jew il-bini li jkunu ser jiġu assenjati jkunu jinsabu, anke in parti, fl-iskema tal-iżvilupp jew inkella jkunu tajbin għall-iżvilupp, l-ebda applikazzjoni magħmula bis-saħħa ta' dawn ir-regolamenti ma għandha tiġi kkunsidrata mill-intimata. Tgħid li għal dan l-artikolu hemm eċċezzjoni li hija limitata għal persuni li jikkwalifikaw bħala *'membri tal-familja'*. Tgħid li Justin Cascun mhux membru tal-familja ta' Michael Felice kif deskritt fil-liġi, u r-rikjesta tar-rikorrenti ma ġietx rifjutata minħabba xi dokumenti neqsin. Tgħid li r-rapport addizzjonali li sar wara li hija ħadet id-deċiżjoni tagħha m'għandux jitqies, għaliex dak ir-rapport ma kienx parti mill-proċess li sar quddiem l-intimata meta ttieħdet id-deċiżjoni. L-intimata tgħid li r-rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw li huma aggravati bid-deċiżjoni tagħha, meta huma stess naqsu milli jippreżentaw din il-prova. Tgħid

ukoll li hija tibbaża d-deċiżjonijiet tagħha biss fuq l-informazzjoni li jkollha fil-*file* relattiv, u dan kif rikonoxxut kemm mit-Tribunal kif ukoll mill-Qrati tagħna bid-deċiżjonijiet li jingħataw fil-konfront tagħha. L-intimata tgħid li għaldaqstant hija kienet raġonevoli fid-deċiżjoni tagħha, iddeduċiet l-informazzjoni li kellha fil-*file,* sabiex assigurat li din l-applikazzjoni kienet ipproċessata b'tali mod li tkun konformi mal-liġi, u senjatament mal-leġislazzjoni sussidjarja 573.06 u mal-Kap. 573 innifsu.

5. Għaldaqstant, l-intimata talbet lit-Tribunal jiċħad l-aggravji u t-talbiet kollha tar-rikorrenti kif kontenuti fl-ittra tat-3 ta' Lulju, 2024, għaliex id-deċiżjoni tagħha hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza; ittieħdet wara li ġew ikkunsidrati diversi fatturi rilevanti; ittieħdet skont il-prinċipju amministrattiv ta' *the duty to give reasons;* u hija waħda li ttieħdet fil-limiti tad-diskrezzjoni tal-istess intimata.

Is-Sentenza Appellata

6. It-Tribunal fis-sentenza tiegħu tas-27 ta' Jannar, 2025, iddeċieda li għandu jilqa' l-appell tar-rikorrenti, u jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal- intimata datata 3 ta' Lulju, 2024, u dan wara li kkunsidra illi:

> ***"Ikkunsidra***
>
> *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità 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 tal-Awtorità tal-Artijiet tixtieq tinfurmak illi t-talba tagħkom bir-referenza nru. **AGRII/2023/0682** rigwardanti l-art/r-raba' magħrufa bħala **Għalqa ta' Wied Qalfat Żebbuġ, ma ġietx milqugħa u dan stante li l-qbiela in kwistjoni taqa' fl-iskema taż-żona tal-iżvilupp tal-Awtorità tal-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. (fn. 1: A fol. 12) 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-Awtorità intimata u għalhekk issottomettew applikazzjoni magħrufa bħala AGRII sabiex il-qbiela tinqaleb minn fuq Felice għal fuq Cascun. (fn. 2: Dokument AC1 a fol. 111)

Madanakollu, mix-xhieda ta' Anthony Catania, uffiċjal tal-Awtorità intimata, jirriżulta ili 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-Awtorità tal-Ippjanar, però huma bħala Awtorità ma jidħlux fi kwestjonijiet 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-Leġislazzjoni 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 inkella jkunu tajba għall-iżvilupp (enfasi tat-Tribunal)**.

Illi l-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 70 tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp) liema artikolu jiddefinixxi fhiex jikkonsisti "żvilupp" *u ċioé "*l-għemil ta' xogħol ta' bini, inġinerija 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-Awtorità 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 ċioé* **Zoning of Ħal Dwien Area as a Green Area**, insibu s-segwenti:

SMZG 02 Zoning of Ħad-Dwien Area as a Green Area

MEPA zones the Ħal Dwien area, as indicated in the Żebbuġ Policy Map ZG1 and indicated as a white area within the Żebbuġ 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 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 Żebbuġ. 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 Ħaż-Żebbuġ. 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 tributary to a valley.** (fn. 3: Enfasi tat-Tribunal) This area is part of a tributary to Wied tal-Buqqiegħa which forms part of the extensive Wied Qirda/Wied il-Kbir valley system. Given that the valley in question feeds water into Wied tal-Buqqiegħa, the hydrodynamic regime of the larger valley system, especially that of Wied tal-Baqqiegħa 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-Awtorità tal-Ippjanar għaż-żona in kwistjoni jirrikonoxxi illi fl-istess żona hemm każ rari ta' open agricultural fields forming part of a tributary to a valley.

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi għalkemm l-art taqa' f'żona ta' żvilupp, kien hemm konsiderazzjonijiet oħra li riedet tagħmel l-Awtorità intimata meta ġiet biex tipproċessa l-applikazzjoni de quo. *Dawn il-konsiderazzjonijiet ġew a konjizzjoni tal-Awtorità 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 kunsiderazzjoni kull informazzjoni pprovduta mir-rikorrenti però ladarba l-art kienet taqa' f'żona ta' żvilupp, it-trasferiment fuq isem 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 aktar 'il fuq u dan skont il-Pjan Lokali viġenti. Anzi, il-Pjan Lokali proprju jsemmmi kemm huwa importanti li din iż-żona tibqa' mhux mittiefsa minn xi żvilupp edilizju.

Illi għaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorità 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. Però, f'dan il-każ, jirriżulta li ma jista' jsir ebda żvilupp ta' bini fiż-żona in kwistjoni. Del resto*, it-Tribunal jinnota illi l-Awtorità intimata ma ressqet ebda prova illi għandha xi pjan alternattiv għas-sit in kwistjoni jekk dan ma jibqax jinkera lil terzi. 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 illi l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-obbligu illi tamministra l-proprjetà tagħha fl-aħjar interess pubbliku. F'dan il-każ joħroġ ċar illi l-aħjar interess pubbliku huwa illi l-attività agrikola eżistenti fuq dina l-art tiġi ppriservata in kkonformità ma' dak li ġie stabbilit fil-Pjan Lokali.

Illi għaldaqstant, filwaqt illi t-Tribunal jifhem illi l-funzjoni tal-Awtorità intimata huwa divers minn dak tal-Awtorità tal-Ippjanar, f'dana l-każ, peress li r-raġuni tar-rifjut hija limitatament 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, is-sit in kwistjoni jaqa' fi* green area *u li allura ma jistax jittella' bini fuqu, fin-nuqqas ta' kwalunkwe pjan ieħor da parti tal-Awtorità intimata, kellha tieħu in konsiderazzjoni anke dan il-fatt u mhux sempliċiment tieqaf mal-fatt jekk l-istess sit jaqax jew le fi Skema ta' Żvilupp.*
>
> *Illi finalment it-Tribunal jagħmel referenza għat-talba tal-Awtorità intimata magħmula fir-risposta tagħha fejn talbet l-isfilz tar-rapport addizzjonali tal-Perit Dirk Psaila (fn. 4: Dokument E a fol. 58) u dana peress li l-istess rapport ma kienx parti mill-proċess li sar quddiem l-Awtorità intimata meta ttieħdet id-deċiżjoni appellata. Ili 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-Awtorità ma kinitx a konoxxenza tagħha."*

<u>L-Appell</u>

7. L-appellanta, ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-12 ta' Frar, 2025, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

> *"... tilqa' l-aggravji tagħha, tirrevoka u tħassar is-sentenza tat-Tribunal tar-Reviżjoni Amministrattiva, hawn appellata tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa u għoxrin (2025), u konsegwentement tikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta tat-tlieta (3) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgħa u għoxrin (2024).*
>
> *Bl-ispejjeż inkluż dawk ta' quddiem it-Tribunal kontra l-appellat."*

8. L-appellanta bbażat ir-rikors tal-appell tagħha fuq ħames aggravji ewlenin (i) l-applikazzjoni tar-rikorrent ma kinitx biex il-qbiela tiġi ttrasferita fuq membru tal-familja; (ii) l-artikolu 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06; (iii) l-art tinsab fiż-żona tal-iżvilupp; (iv) il-qbiela oriġinarjament ingħatat lil Michael Felice; (v) ir-rapport addizzjonali ma kienx parti mill-provi li abbażi tagħhom l-appellanta kellha tagħti d-deċiżjoni tagħha.

9. L-appellati wieġbu li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija ġusta u timmerita konferma.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Ewwel Aggravju: *[L-applikazzjoni tal-appellati]*

10. L-appellanta qalet l-art in kwistjoni ingħatat b'titolu ta' kirja agrikola lil Michael Felice, li b'mod separat ressaq applikazzjoni quddiemha sabiex jittrasferixxi l-kirja fuq Justin Cascun, liema applikazzjoni ġiet rifjutata wkoll. Qalet li Felice ressaq tliet applikazzjonijiet sabiex idawwar il-qbiela ta' din l-art fuq terzi, liema applikazzjonijiet kollha ġew miċħuda abbażi tal-istess raġuni, u ċjoé li l-art tinsab f'żona ta' żvilupp. Qalet li dawn l-applikazzjonijiet preċedenti qatt ma ġew aċċettati għaliex l-applikanti ma kinux jikkwalifikaw bħala *'membri tal-familja'* tal-gabillott Felice, u għalhekk ma kinux legalment eliġibbli sabiex l-art tinqaleb fuqhom skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06. Qalet li l-art tifforma parti miż-żona tal-iżvilupp, iżda hija identifikata bħala *green area,* u s-sentenza appellata qiegħda toħloq żbilanċ fir-rigward tal-applikanti l-oħra li ssottomettew l-applikazzjoni tagħhom fuq l-istess biċċa art, u din baqgħet ma ġietx trasferita lilhom għaliex l-appellanta qieset li dawn ma kinux eliġibbli.

11. L-appellati qalu li l-proċeduri odjerni jikkonċernaw biss l-applikazzjoni bin-numru AGRII/2023/0682, u l-ebda applikazzjoni oħra li saret minnhom. L-appellati spjegaw li l-appellanta tonqos milli tgħid li r-risposta mogħtija lilhom ma ssemmi l-ebda applikazzjoni preċedenti intavolata minhom, iżda tgħid biss li l-applikazzjoni tagħhom ma ġietx milqugħa għaliex il-qbiela in kwistjoni taqa' fl-iskema taż-żona tal-iżvilupp tal-Awtorità tal-Ippjanar, u għalhekk imkien ma ssemmiet il-kwistjoni tal-membru tal-familja. Qalu li l-art in kwistjoni bl-ebda mod ma tista' tinbena, u fil-fatt huma jaħdmu din l-art għat-tkabbir tal-prodotti

agrikoli tagħhom. Qalu wkoll li jekk l-Awtorità riedet tagħti deċiżjoni fuq it-tifsira ta' membru tal-familja, din kellha kull opportunità li tagħmel dan, iżda dan baqgħet m'għamlitux.

12. Il-Qorti tqis li ladarba d-deċiżjoni ta' rifjut tal-appellanta kienet ibbażata biss fuq il-fatt li l-art in kwistjoni taqa' fiż-żona tal-iżvilupp, u fuq l-ebda konsiderazzjoni oħra, l-appellanta ma tistax issa tinqeda bil-fatt li kien hemm applikazzjonijiet preċedenti għat-trasferiment ta' din il-qbiela li lkoll ġew rifjutati, jew bil-fatt li l-appellati ma jiġux minn xulxin fi grad tali li jistgħu jitqiesu li huma 'membri tal-familja'. Dawk il-konsiderazzjonijiet tħallew għal kollox 'il barra mid-deċiżjoni li ħadet l-appellanta, u għalhekk din issa ma tistax tinvoka l-applikazzjonijiet preċedenti li saru, u l-fatt li dawn ġew rifjutati minnha, sabiex b'xi mod targumenta li ma jkunx ġust li issa dawk il-konsiderazzjonijiet jitwarrbu sabiex hija ssegwi d-direzzjoni mogħtija mit-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu. L-applikanti l-oħra li wkoll kellhom l-applikazzjoni tagħhom rifjutata mill-appellanta setgħu, kieku riedu, jappellaw dik id-deċiżjoni kif għamel l-appellat Cascun, u ċertament li ma kellhom l-ebda impediment biex jagħmlu dan, iżda dan baqgħu m'għamluhx. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ma ssib l-ebda bażi sabiex tilqa' dan l-aggravju. u qiegħda tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[Il-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06]*

13. L-appellanta qalet li sabiex it-talba tal-appellati tiġi milqugħa, iridu jiġu sodisfatti l-kriterji tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06, u senjatament tal-klawżola 3 tagħha, li tgħid li l-Awtorità tal-Artijiet m'għandha tikkunsidra l-ebda talba għal trasferiment jew assenjazzjoni ta' drittijiet ta' persuna li għandha art

agrikola proprjetà tal-Gvern ta' Malta, jekk fuq l-art agrikola jkun hemm bini, jew inkella l-art jew il-bini jkunu jinsabu f'żona tal-iżvilupp jew inkella jkunu tajba għall-iżvilupp. Qalet li l-unika eċċezzjoni għal dak li tgħid din il-klawżola hija fir-rigward ta' persuni li jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' *'membru tal-familja'*. Qalet li Justin Cascun mhux membru tal-familja ta' Michael Felice. L-appellata qalet li l-fatt li l-art hija *green area* joħroġ mill-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u t-Tribunal naqas milli jagħti importanza lill-kliem *'anki in parti'*, u għalhekk anke jekk stess parti mill-art taqa' fl-iskema tal-iżvilupp, il-liġi tispeċifika li *'l-ebda applikazzjoni magħmula bis-saħħa ta' dawn ir-regolamenti ma għandha tiġi kkonsidrata mill-Awtorità.'* Qalet li fil-fatt kien għalhekk li lanqas l-applikazzjonijiet ta' qabel din ma kienu ġew milqugħa, u l-liġi tispeċifika li s-sit irid ikun jew fl-iskema tal-iżvilupp, jew inkella jkun tajjeb għall-iżvilupp. Qalet li l-leġislatur, bl-użu tal-kelma *'jew'* kien qiegħed ifisser li anki jekk waħda mill-għażliet kienet sodisfatta, għandha tapplika l-liġi. Qalet li għalhekk fil-fehma tagħha t-Tribunal għamel interpretazzjoni ħażina tal-liġi, meta applika d-dispożizzjonijiet tal-leġislazzjoni sussidjarja b'mod inkorrett.

14. L-appellati qalu li l-appellat Felice mhux f'qagħda li jkompli jaħdem dan ir-raba', u kien għalhekk li għamel talba taħt il-klawżola 7 tar-regolamenti sabiex il-qbiela tkun tista' ddur favur terz, f'dan il-każ Cascun, li huwa bidwi *bona fede full-time* jew *part-time* irreġistrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. L-appellati qalu li minkejja li l-Awtorità tal-Artijiet għandha quddiemha deċiżjoni tat-Tribunal li turi biċ-ċar kif sar eżami ħażin min-naħa tagħha, l-Awtorità tal-Artijiet qiegħda tibqa' tinsisti li hemm użu divers tal-art in kwistjoni, u dan meta t-Tribunal fela bir-reqqa l-provi li kellu quddiemu, ra għal xiex qiegħda tintuża l-art, u staqsa lill-Awtorità tal-Artijiet jekk kellhiex xi pjanijiet ulterjuri għaliha jekk

din tittieħed lura mill-Gvern, sabiex finalment qies li jkun aħjar u fl-interess pubbliku li din l-art tibqa’ tintuża għal skopijiet agrikoli.

15. Il-Qorti tqis li l-kwalifika tal-art bħala waħda li tinsab fil-limiti tal-iżvilupp, hija kkwalifikata aktar bil-fatt li l-art hija indikata bħala *green area* li fuqha ma jista’ jsir l-ebda bini u żvilupp ieħor, u għalhekk l-użu tagħha fil-preżent huwa limitat għal wieħed agrikolu. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-appellati ma jiġux minn xulxin fi grad li jistgħu jitqiesu li huma membri tal-istess familja, mill-banda l-oħra m’hemm xejn li jwaqqaf lill-gabillott attwali milli jitlob li l-qbiela ddur fuq persuna li hija rreġistrata mad-Dipartiment tal-Agrikoltura bħala bidwi *full-time* jew *part-time,* kif inhu l-appellat l-ieħor, u għalhekk l-appellanta kellha obbligu tistħarreġ it-talba għal rikonoxximent minn dan il-lat. Mill-provi jirriżulta li l-Awtorità tal-Artijiet waqfet bl-istħarriġ tagħha fir-rigward tat-talba li kellha għar-rikonoxximent ta’ Cascun bħala gabillott, billi qieset li l-art in kwistjoni hija waħda li taqa’ entro l-limiti tal-iżvilupp, u ma qieset xejn aktar. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat u sejra tiċħdu, għaliex ċertament li l-intenzjoni tal-leġislatur ma kinitx dik li qiegħda tipprova tpinġi l-appellanta, ladarba jirriżulta bl-aktar mod ampju li fuq din l-art ma jista’ jsir ebda żvilupp jew bini.

It-Tielet Aggravju: [Iż-Żona ta’ Żvilupp]

16. L-appellanta qalet li minkejja li t-Tribunal ikkonstata li fuq l-art ma jista’ jsir l-ebda tip ta’ żvilupp, dan naqas milli jikkunsidara wkoll dak li xehdet il-Perit Deborah Busuttil, li minkejja li s-sit huwa *green area,* fuqu xorta waħda jistgħu jsiru ċerti applikazzjonijiet. Qalet li meta t-Tribunal ikkwota s-*South Malta Local*

Plan, dan naqas milli jikkunsidra li minkejja li fi *green area* ma jista' jsir l-ebda żvilupp, xorta waħda jista' jsir xi tip ta' bini. Qalet li t-Tribunal naqas ukoll milli jikkunsidra li *green areas* huma spazji pubbliċi miftuħa f'Żona ta' Żvilupp, u għalhekk għandhom ikunu riservati bħala tali. Qalet li huwa f'dan il-kuntest, li trasferiment favur persuna li mhijiex membru tal-familja, ma jkunx f'loku. L-appellanta qalet li anki hawnhekk, it-Tribunal għamel intepretazzjoni ħażina tal-liġi meta filwaqt li rrikonoxxa li din hija żona ta' żvilupp, illimita l-fatt li tinsab f'żona ta' żvilupp, iżda żamm mal-fatt li l-art tikkwalifika bħala *green area.* Qalet li l-interpretazzjoni li t-Tribunal ta lill-kelma '*development'* ukoll hija sproporzjonata. L-appellanta qalet li l-fatt li sa issa ma sar jew ma jista' jsir ebda żvilupp fuq l-art, ma jfissirx li fil-futur m'huwa ser isir l-ebda żvilupp fuqu. Il-fatt li hija ma ressqet l-ebda prova li għandha xi pjan alternattiv għall-art, ma jfisser xejn għaliex hija ma tistax tgħid x'tip ta' pjanijiet jista' jkollha għall-futur, u hija mhijiex obbligata tressaq xi tip ta' prova dwar kif hija beħsiebha tamministra l-art fil-futur. L-appellanta tgħid li huwa fid-diskrezzjoni tagħha sabiex tiddeċiedi jekk kirja magħluqa għandhiex tiġġedded jew le, jew jekk l-art għandiex tingħata bi qbiela jew le. L-appellanta tgħid ukoll li f'każ li jiġi nieqes l-appellat Michael Felice, hemm rimedji alternattivi f'każ li hija terġa' tiddeċiedi li toħroġ l-art għall-kiri b'titolu ta' qbiela. Tgħid li t-Tribunal għalhekk kien skorrett meta ddeċieda abbażi tal-fatt li hija kellha d-dmir tippreżenta xi proġetti ser isiru fuq l-art.

17. Il-Qorti hawnhekk tqis li l-appellanta mhijiex tkun leali ma' dak li ġie deċiż mit-Tribunal. Fis-sentenza appellata, it-Tribunal ikkonkluda, li ladarba l-unika raġuni ta' rifjut li ngħatat hija limitata għal jekk l-art in kwistjoni taqax fi Skema ta' Żvilupp, l-appellanta kellha l-obbligu tanalizza jekk iż-żona fejn tinsab l-art mertu ta' dawn il-proċeduri tistax fil-fatt tiġi żviluppata. It-Tribunal imkien ma

qal li l-appellanta kellha l-obbligu tippreżenta xi pjanijiet jew pjanti dwar x'beħsiebha tagħmel b'din l-art fil-futur. It-Tribunal qal biss li ladarba r-rifjut tal-appellanta jippernja mal-fatt li l-art taqa' fiż-żona tal-iżvilupp, l-appellanta kellha l-obbligu tistħarreġ jekk l-art tistax tiġi żviluppat jew le. Fil-fatt l-art hija kklassifikat bħala *green area,* u għalhekk l-użu tagħha huwa wieħed limitat ferm. Huwa fil-kuntest ta' din il-limitazzjoni fl-użu tal-art, li l-appellanta kellha obbligu tistħarreġ jekk it-talba ta' Cascun għal rikonoxximent fit-titolu ta' qbiela kellhiex tintlaqa' jew le, ladarba ġie stabbilit li dan huwa rreġistrat bħala bidwi. Il-fatt li l-awtoritajiet jista' jkollhom il-ħsieb li f'xi data futura jużaw l-art bħala parti minn xi proġett jew li jintuża bħala spazju pubbliku miftuħ, ma jnaqqas xejn mill-obbligu li għandha l-appellanta li tistħarreġ it-talba li għandha quddiemha sabiex tiddetermina jekk ir-rikonoxximent mitlub għandux jingħata jew le. Żgur imma li l-appellanta ma kinitx raġonevoli meta rrifjutat it-talba li kellha abbażi tal-fatt li l-art taqa' fiż-żona tal-iżvilupp, għaliex fil-verità l-art ma tistax tiġi żviluppata kif tallega l-appellanta, u l-użu tagħha jrid jibqa' marbut intrinsikament ma' attività agrikola jew ma' tkabbir ta' pjanti, b'tali mod li dan irid jitħalla bħala '*green area'.* Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Ir-Raba' Aggravju: *[It-titolu ta' qbiela ta' Michael Felice]*

18. L-appellanta tgħid li t-Tribunal naqas milli jikkunsidra li kull okkupant ta' art pubblika għandu juża l-art bl-applikabilità tal-kundizzjonijiet tal-qbiela. Tgħid li kemm il-liġi kif ukoll il-ġurisprudenza, jesiġu li kull persuna li tkun qiegħda tokkupa art pubblika, għandha tagħmel dan billi jkollha titolu validu fuq l-art, u

wara kollox hija ħadet konsiderazzjoni tal-fatturi kollha rilevanti sabiex setgħet tiddetermina l-applikazzjoni tal-appellati, u d-determinazzjoni tat-talba tagħhom saret wara eżerċizzju komprensiv li kien jinkludi l-ġbir tad-dokumenti relattivi. Qalet li Michael Felice kien qiegħed jaħdem l-art b'titolu ta' qbiela wara li l-Awtorità tal-Artijiet irrikonoxxietu sabiex jaħdem din l-art. Qalet li anki li kieku Felice ftiehem ma' Cascun sabiex jibda jaħdem l-art hu, u l-appellati resqu quddien nutar sabiex jifformalizzaw dan il-ftehim ta' bejniethom, dan il-ftehim ma setax jitqies li huwa validu meta hija qatt ma rrikonoxxiet lil Cascun. L-appellanta qalet ukoll li hija qatt ma ġiet a konjizzjoni ta' dan id-dokument, ħlief meta ġie anness mal-applikazzjoni tal-appellati. Qalet li kieku hija kellha tqis dan l-att bħala wieħed validu, tkun qiegħda tagħti lok sabiex tinħoloq sistema perikoluża u abbużiva, u minflok ma persuna tapplika mal-Awtorità tal-Artijiet, din tivvinta sistemi u metodi ġodda li jmorru kontra l-istess regolamenti u proċeduri li jirregolaw lill-Awtorità. L-appellanta qalet li mhux talli Michael Felice kellu jieħu ħsieb din l-art, talli permezz ta' dikjarazzjoni ġuramentata tat-8 ta' Novembru, 2023, Justin Cascun iddikjara li huwa kien ser juża din l-art esklussivament bħala art agrikola. L-appellanta qalet li hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq art pubblika, u hija għandha l-obbligu li timxi mal-liġi, mar-regoli u mal-*policies* tagħha. Tgħid li l-pern ta' kollox huwa li l-appellati qegħdin jippretendu li għandhom jew li kellhom aspettattiva leġittima sempliċiment għaliex għamlu dawn id-dikjarazzjonijiet, u laħqu dan il-ftehim bejniethom. Tgħid li dawn l-aspettattivi mhumiex leġittimi għaliex mhumiex konformi mal-liġi u mal-*policies* tagħha, u għalhekk it-Tribunal kien skorrett meta qies li dan il-ftehim kien wieħed validu, aktar u aktar meta dan sar minn wara dahar l-Awtorità tal-Artijiet.

19. L-appellati qalu li l-applikazzjoni tagħhom quddiem l-appellanta kienet sabiex il-qbiela in kwistjoni tiġi trasferita favur Justin Cascun. Qalu li l-unika aspettattiva li huma jista' jkollhom mill-appellanta hija li din tamministra l-proprjetà tal-Gvern bl-aħjar mod u fl-interess pubbliku, u għalhekk ikun ferm aktar denju u għaqli għall-appellanta li kieku rat li ssegwi d-deċiżjoni tat-Tribunal.

20. Il-Qorti tosserva li filwaqt li jista' jkun li mhijiex prassi tal-Awtorità tal-Artijiet li din taċċetta li l-qbiela tiġi trasferita minn fuq persuna għal fuq oħra abbażi ta' dikjarazzjoni ġuramentata kif għamlu l-appellati, fl-istess waqt, bid-deċiżjoni tat-Tribunal, kif ikkonfermata bid-deċiżjoni li qiegħda tingħata minn din il-Qorti, m'hemm xejn li għandu jwaqqaf lill-appellanta milli tevalwa t-talbiet tal-appellati. L-appellati, in sostenn tal-pożizzjoni tagħhom li Cascun huwa bidwi rreġistrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura, resqu quddiem nutar u għamlu dikjarazzjoni ġuramentata li ppreżentaw flimkien mal-applikazzjoni tagħhom, sabiex jispjegaw li t-talba tagħhom qiegħda ssir in vista tal-fatt li l-persuna li qiegħda titlob li l-qbiela tiġi rreġistrata f'isimha, fil-fatt hija rreġistrata bħala bidwi mad-Dipartiment tal-Biedja, u dan *ai termini* tar-regolament 7 tal-L.S. 573.06. B'daqshekk l-appellati ma vvintaw l-ebda metodi ġodda sabiex b'xi mod jassiguraw li t-titolu tal-qbiela jiġi trasferit, iżda qegħdin biss jiċċaraw fuq liema bażi qiegħda ssir it-talba tagħhom għar-rikonoxximent fil-qbiela.

Il-Ħames Aggravju: [Ir-rapport addizzjonali]

21. L-appellanta tgħid ukoll li r-rapport addizzjonali li sar wara li hija ħadet id-deċiżjoni tagħha, ma kellux jitqies mit-Tribunal għaliex ma kienx jifforma parti mill-proċess li mexxiet hija sabiex ħadet id-deċiżjoni tagħha. Qalet li wara li hija

ħadet id-deċiżjoni, l-appellati ma setgħux jilmentaw ladarba kienu huma li naqsu milli jippreżentaw tali prova fil-ħin. Qalet ukoll li r-rapport mhux ġuramentat, u meta xehed il-Perit Dirk Psaila fit-8 ta' Ottubru, 2024, dan la semma u lanqas għamel riferiment għall-istess rapport. Qalet li għalhekk it-Tribunal żbalja wkoll meta naqas milli jordna l-isfilz ta' dan id-dokument mill-atti proċesswali, u dan għaliex hija tibbaża d-deċiżjonijiet tagħha fuq l-informazzjoni li jkollha fil-*file* relattiv, u huwa raġonevoli li jingħad li ladarba hija ma kinitx konsapevoli ta' dan id-dokument qabel ħadet id-deċiżjoni tagħha, hija ma setgħetx issa tieħdu in konsiderazzjoni.

22. L-appellati qalu li r-rapport tal-Perit Dirk Psaila huwa maħsub biex isaħħaħ dak li ġie stabbilit mill-Perit David Grima, u għalhekk hija bla bażi t-talba tal-appellanta għall-isfilz ta' dan id-dokument, hekk kif anki t-Tribunal ikkonkluda li dawn id-dokumenti għandhom konklużjoni ugwali.

23. Il-Qorti tqis li bil-preżentata tar-rapport addizzjonali, l-appellati riedu biss isostnu l-pożizzjoni oriġinali tagħhom, bi spjega ċara dwar l-i*status* tal-art, u bl-ebda mod ma riedu jimplikaw li l-appellanta naqset milli tevalwa xi prova jew xi rapport li kellha għad-dispożizzjoni tagħha sabiex ħadet id-deċiżjoni tagħha. Ladarba dan ir-rapport jirrifletti eżattament dak li kien diġà ġie stabbilit mill-Perit David Grima fir-rapport oriġinali tiegħu, u ma jikkostitwixxi l-ebda pożizzjoni ġdida jew prova differenti minn dik li diġà kellha quddiemha l-Awtorità tal-Artijiet, din il-Qorti ma tarax għal liema raġuni dina qiegħda titlob li dan ir-rapport jiġi sfilzat mill-atti, partikolarment ladarba din qiegħda tintalab tevalwa l-applikazzjoni tal-appellati mill-ġdid fid-dawl tas-sentenza tat-Tribunal

u ta' dak deċiż minn din il-Qorti. Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Christian Sammut
Deputat Reġistratur