TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 28 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 24/2025

Victor Vella (I.D. 239766M)
Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ippreżentat minn **Victor Vella** fis-7 ta' Frar 2025 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. *lli l-esponent ilu jokkupa art li tappartjeni lil-Awtorita tal-Artijiet, b" titolu ta' qbiela għal-aktar min tletin sena. Din il-propjeta għandha bħala indirizz Maria Bambina, Triq il-Prinjol, Naxxar u bħala tenement number għandha in-numru 050312-003 li tinsab ġewwa file L/670/1983;*

2. *Illi is-sena l-oħra u cioe' fis-sena 2024, l-esponenti applika mal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex jikseb il-kunsens tal-istess Awtorita, bħala is-sid tal-art, sabiex ikun jista' jdaħħal applikazzjoni sabiex jinħareġ permess, mill-Awtorita Kompetenti, għal-żvilupp u dan ai termini tal-artikolu 71(4) (5) tal-Kap 552 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi nhar il-20 ta' Jannar 2025 l-esponenti irċieva korrispondenza iffirmata min- ċertu Norto Chalker għan-nom tal-Awtorita' dwar l-artijiet fejn huwa ġie infumat li l-applikazzjoni tiegħu ġiet irrifjutatata u dan fi kliem l-Awtorita' Intimata minħabba:-*

   The proposal seeks approval for the development of stables and related facilities which are not considered as related and/or necessary to the needs of agricultural activities.

4. *Illi l-esponent iħossu aggravat minn din id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata u minnha qed jinterponi dan l-umili appell ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta. L-aggravji kontra din id-deċiżjoni huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:*

5. *Illi l-applikazzjoni li kien qiegħed jagħmel l-esponenti kienet sabiex jiġu sanzjonati numru ta' stallel illu huwa diġa żviluppa fuq l-imsemmija propjeta';*

6. *Illi fuq din il-propjeta' l-esponenti jopera broiler u li dan huwa kopert bil-permessi neċċesarji li nħarġu tul-is-snin;*

7. *Illi xi snin ilu l-esponenti kien biddel wieħed mill-garages tal-broiler farm fi' stallel taż-żwiemel sabiex iżżid in-numru ta' stallel li kellu min sitta għal tletin stalla u dan sabiex anki jiġġenera u jkabbar l-attivita kummerċjali tiegħu fl-ambitu agrikolu li jopera fiħ;*

8. *Illi peress li wettaq dan l-iżvilupp kien hemm bżonn li issir applikazzjoni mal-awtorita konċernata u cioe il-Planning Authority li kien hemm dan it-tibdil fl-użu tal-projeta';*

9. *Illi in vista' tad-dettami tal-Artikolu 71 (4) li jgħid:-*

   (4) Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiddikjara lill-Awtorità:
   (i) li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċiviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu sabiex tiġi sottomessaapplikazzjoni; jew
   (ii) li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propostpermezz ta' xi liġi oħra jew ftehim mas-sid
   L-esponenti għaldaqstant kien informa lil Awtorita' tal-Artijiet, bħala sid l-art, bl-applikazjoni li kien ser idaħħal mal-Awtorita tal-Ippjanar sabiex jiġi sanzjonat ix-xogħol li huwa kien għamel;

10. *Illi la darba dawn l-istallel kienu diġa inbnew l-Awtorita'tal-Artijiet ma setgħet qatt tagħti xi forma ta' rifjut u dan peress li f' dan l-istadju jekk kellu jkun hemm rifjut kellu jiġi minn Awtorita' oħra u mhux mill-Awtorita' tal-Artijiet;*

11. *Illi li fit-tali rifjut tagħha l-Awtorita' Intimata kien ultra vires u la darba sar wara li kien diġa sar l-iżvilupp dan sar ukoll b' mod intempestiv;*

12. *Illi bħala stat ta' fatt irrid ukoll jiġi rilevat illi l-iżvilupp li sar użu l-istess footprint tal-istrutturi li kien hemm qabel, liema żvillup kien bil-permess u skond ir-regolamenti kollha u jekk dan il-footprint inqabeż dan inqabeż bi ftit kif jista' jiġi ippruvat;*

13. *Illi allura meta wieħed iqis li fuq l-istess sit diġa kien hemm żvilupp approvat, ir-raġuni għar-rifjut mogħtija mill-Awtorita' Intimata ma tagħmilx sens, meta din bħala raġuni tat is-segwenti:-*

    The refusal was made for the following reason/s:- The Proposal seeks approval for the development of stables and related facilities which are not considered as related and/or necessary to the needs of agricultural activities.

14. *Illi la darba kien ġie approvat broiler farm, li kien ilu operativ, ma nbidel xejn li seta' jagħti x' jifhem lill-esponenti li din id-darba kien ser ikollu rifjut, aktar u aktar meta bħala struttura kważi kien ser jinżamm l-istess footprint u ser iħalli impatt ambjentali anqas;*

15. *Illi kif ġie ritenut f' diversi kawżi*[1] *is-Saltna tad-Dritt tirrikjedi u tissoponi li l-individwu jkun jaf a priori x' inhi l-pożizzjoni tiegħu rigward dak li tirrikjedi il-liġi u dan għandu jsir tramite' liġijiet u regolamenti ċari fuq is-suġġett relattiv u mhux ikollna sitwazzjoni ta' nċertezza fejn fuq l-istess fatti u post darba jkollok approval u darb oħra jkollok rifjut;*

16. *Illi l-istorja tas-sit oriġinarjament dejjem kienet razzet tal-bhejjem, kien hemm żmien fejn anki kien jopera bħala razzett tal-baqar, imbgħad ġie konvertit f' razzett taġ-tiġieġ u issa l-esponenti reġa ikkonverta parti min din il-propjeta fi stallel taż-żwiemel li fil-verita jħallu impatt ambjentali ħafna anqas min broiler farm tat tiġieġ u wieħed għandu jżid ukoll li anki id-demel ġenerat min dawn iż-żwiemel huwa ta' benefiċċju għar-raba tal-viċin;*

17. *Illi r-rifjut mogħti mill-Awtorita' Intimata jmur kontra l-prinċipji tal-Artikolu469A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan għaliex immur kontra il-prinċipji Kostituzzjonali, ġie mogħti b' mod Ultra Vires min Awtorita' li ma kinitx kompetenti li tagħti dan ir-rifjut u li tgħid x' jikkostitwixxu attivitajiet agrikoli, u talli ukoll dan l-egħmil amministrattiv ġie imsejjes fuq kunsiderazzjonijet irrilevanti'*

18. *Illi fl-aħħar nett, huwa umilment rilevat illi fid-deċiżjoni tiegħu, dan it-Tribunal għandu jkun ukoll motivat minn konsiderazzjonijiet umanitarji, u dan tenut kont li l-materja in kwistjoni hija waħda serja ħafna għax taf tfisser it-telf ta' introjtu għar-rikorrent*

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob umilment illi dan it-Tribunal jogħġbu jħassar, jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni amministrattiva tal-Awtorita' Intimata kif kontenuta fl-ittra ta' rifjut datata 9 ta' Jannar 2025 u konsegwentament, jordna lill-istess Awtorita intimata sabiex tieħu in konjezzjoni l-Applikazzjoni tal-applikant u dan sabiex l-Awtorita tl-Ippjanar tkun tista' tipproċessa l-applikazzjoni tiegħu.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tal-Artijiet** preżentata fid-19 ta' Frar 2025 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar il-ħdax (11) ta' Frar tas-sena elfejn ħamsa u għoxrin (2025) u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.*

2. *Illi l-appellant intavola applikazzjoni mal-Awtorita' esponenti numru PLA1/2024/0197, fejn huwa talab "Request for Consent of The Lands Authority to the already submitted*

---

[1] La Stella Band Club v Kummisarju tal-Pulizija (COA 19/07/1997)
Dr. Lawrence Gonzi noe vs Kummisarju tal-Pulizija (PA 21/06/1997)

Development Planning Application TN/285510 in Terms of Article 714 Of Chapter 552 Of the Laws of Malta".

3. *Illi din it-talba ġiet rifjutata mill-esponenti stante li:*
   *"The proposal seeks approval for the development of stables and related facilities which are not considered as related and/or necessary to the needs of agricultural activities.". Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala **"DOK A".***

4. *Illi l-appellant ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk intavola l-appell odjern.*

Fatti

1. *lli l-Awtorita' tal-Artijiet tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-appell tar-rikorrenti.*
2. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tat raġunijiet ċari 'l-għala din l-applikazzjoni kienet qed tiġi miċħuda.*

3. *Illi l-applikazzjoni tar-rikorrent saret sabiex kif tenna huwa stess jiġu sanzjonati numru ta' stallel li huwa diġa zviluppa mingħajr permess.*

4. *Illi ċertament illi bini ta stallel, ma jikkostitwixxux l-aħjar użu ta' art agrikola, anzi jikkostitwixxu bdil lampanti tal-użu tal-art in kwistjoni.*

a. L-Art tal-Gvern

1. *Illi l-Awtorita' tal-Arijiet għandha l-poter assolut kif tiddisponi mill-art.*

2. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet iddeċidiet illi ma taċċettax din l-applikazzjoni għaliex dak li applika għalih ir-rikorrent ma hux relatat jew meħtieġ għall-ħtiġijiet ta' attivitajiet agrikoli, skont ukoll l-iskruttura li saret bejn id-diversi terzi u dak iż-żmien il-Kummissarju tal-Artijiet.*

3. *Illi fuq din l-art ġa hemm diversi żviluppi u għalhekk l-approvazzjoni ta' dawn l-iżviluppi żejda se jwassal għall-bdil fl-użu tal-art odjerna.*

4. *Illi r-riferenza tista' ssir għan-numru ta' permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar, li dwarhom jista' jixhed il-Case Officer, fejn ikompli jikkonferma illi l-Awtorità tal-Artijiet kienet korretta, ġusta u leali meta ħadet id-deċizjoni li tirrijuta din l-applikazzjoni.*

5. *Illi bid-dovut rispett lejn r-rikorrent mhux talli għamel b'dil tal-użu mingħajr il-permess tal-Awtorita, li hija s-sid tal-art in kwistjoni, talli minflok jargumenta f'punt numru għaxra (10) illi "la darba dawn l-istallel kienu diġa inbnew l-Awtorita tal-Artijiet ma setgħet qatt tagħti xi forma ta' rifjut u dan peress li f'dan l-istadju jekk kellu jkun hemm rifjut kellu jiġi minn Awtorita oħra u mhux mill-Awtorita tal-Artijiet".*

6. *Illi li kieku dan l-Onorabbli Tribunal kellu jaqbel ma dan ir-raġunament, dan l-Onorabbli Qorti jkun qed jagħti lok għall-abbużi li jista' isiru fuq propjeta tal-gvern.*

7. *Illi mhux talli hekk, illi li kieku kellu jintuża r-raġunament tar-*rikorrent *allura ma jkun hemm l-ebda skop li persuna tirreġistra applikazzjoni għaliex skont ir-raġunament tar-*rikorrent *dak li wieħed jiddeċiedi li jagħmel fuq art tal-gvern għandu awtomatikament jiġi approvat.*

8. *Illi dan iktar u iktar meta tqis illi ż-żewg (2) awtoritajiet jaħdmu independentement minn xulxin.*

9. *Illi dan iwassal li l-Awtorita esponenti ma kinetx ultra vires meta ddeċidiet li tirrifjuta l-applikazzjoni odjerna.*

Bonus paterfamilas

1. *Illi l-*Awtorita *esponenti wettqet l-obbligi kollha imposti fuqha bil-liġi, u kif ser jirriżulta hija għamlet il-verifiċi kollha neċċessarji qabel ma ħadet id-deċiżżjoni tagħħa.*

2. *Illi referenza fuq dan il-*punt *tista' ssir għar-*rikors numru 69/2022- *"***Concetta Baldacchino Vs L-Awtorita Tal-Artijiet***" fejn jintqal "It-*Tribunal josserva *illi l-Awtorita` intimata għandha d-dmir li tieħu ħsieb l-art tal-Gvern bħala bonus paterfamilias u kwindi għandha d-dmir li jekk tinduna li xi art mhix qiegħda tintuża għall-iskop li għaliha nkriet trid tieħu azzjoni tempestiva".*

3. *Illi kif suspjegat, l-esponenti kienet korrettissima meta hija ħadet id-deċiżjoni li tirrifjuta l-applikazzjoni odjerna u dan anke in linea mal-obbligu legali tagħha li tassigura u tara li l-* art *tal-Gvern ta' Malta tiġi Amministrata bl-*akbar *mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-istess art (bonus pater pamilias).*

4. *Illi Artiklu 7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-*funzjoni *tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-drittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni.*

Id-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet

1. *Illi fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità, tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjoni tagħha fuq il-fatti li kellha* quddiemha.

2. *Illi rigward l-aggravji fit-totalita' tagħhom u bla preġudizzju għas-*suespot *id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-*sit *in kwistjoni, skond il-prinċipju tar-raġonevolezza tenut kont ukoll l-ispirtu tal-liġi.*

3. *Illi oltre dak kollu suespost, sabiex l-esponenti waslet għad deċiżjoni tagħha, hija ħadet in konsiderazzjoni il-fatturi kollha relevanti, u dan kollu kif ser jiġi spjegat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*

4. *Illi l-Awtorita` intimata oggezjonat l-applikazzjoni tar-rikorrent għall-fatt illi l-kirja odjerna hija ta' natura agrikola u allura ġew miksura l-kundizzjonijiet tal-istess kirja in vista li hemm żvilupp ta' bini fuq l-istess sit.*

5. *Illi ma hemm xejn drakonjan fid-deċiżjoni tal-Awtorita' u għalhekk skont l-obbligi imposta fuqha mill-leġislatur ai termini tal-Kapitlu 563, hija assigurat li l-art hawn fuq imsemmija tibqa' tintuża għall-skop agrikolu, hekk kif suppost.*

L-istorja tal-art in ezami

1. *Illi b'ittra legali mill-Awtorità tal-Artijiet datata it-tmienja (8) ta' Lulju tas-sena elfejn u dsatax (2019) ir-rikorrent (flimkien mal-kerreja l-oħra) ġew infurmati li kien hemm ksur ta' numru ta' kundizzjonijiet tal-ftehim. Ara dokument hawn anness u mmarkat bħala **"DOK B".***

2. *Illi l-istess ittra talbet lill-kerrejja sabiex jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom.*
3. *Illi r-rikorrent Vellla ddeċida li jagħamel l-applikazzjoni odjerna li ġġib in-numru PLA1/2024/0197 li dwarha ser jixhed il-Case Officer, is-Sur Norton Chalker.*

4. *Illi l-aħħar permess approvat mill-Awtorita tal-Ippjanar (PA/02001/13) kien jinkludi l-estensjoni għal razzett tat-tiġieġ approvat, residenza, stallel u paddock.*

5. *Illi parti minn dawn ir-rikjesti kienu diġà approvati minn permess preċedenti PA, PA/07642/06.*

6. *Illi minkejja li r-rikorrent kellu l-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar, l-Awtorita esponenti jidher li ma kienet tat l-ebda kunsens uffiċjali relatat ma dawn il-permessi*

7. *Illi meta l-Awtorita tal-Artijiet għamlet paragun tad-drawings tal-Awtorita tal-Ippjanar approvati, mad-drawings ta' l-applikazzjoni odjerna, ġie nnutat li dak li kien qed jintalab mir-rikorrent kien sabiex jiġu sanzjonati għalqa kkultivata u żoni oħra sabiex b'hekk jiġu sostitwiti b'numru sostanzjali ta' stalel, paddocks u horse walker.*

8. *Illi raġjonevolment stallel u paddocks ma jirriflettux l-attività ta' użu agrikolu u għalhekk l-Awtorita ddeċideiet li tirrifjuta din l-applikazzjoni.*

9. *Illi kien għalhekk li l-Awtorita esponenti ddeċidiet li "The proposal seeks approval for the development of stables and related facilities which are not considered as related and/or necessary to the needs of agricultural activities.".*

Prinċipji kostituzzjonali u tal-Artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta

1. *Illi rigward punt numru sbatax (17) tar-rikors tal-appellant Vella, dan l-Onorabbli Tribunal pronunzja ruħu diversi drabi fuq prinċipji kostituzzjonali.*

2. *Illi għalhekk fuq dawn il-punti l-Awtorita esponenti ser tagħmel referenza għal diversi prononzji mill-qrati nostrana.*

3. *Illi b'referenza għar-rikors 63/2021* ***"Moviment Graffitti vs l-Awtorita tal-Artijiet"*** *u 65/2021-* ***"Clinton Spiteri vs l-Awtorita tal-Artijiet"*** *fejn dan l-Onorabbli Tribunal rrileva "Illi fir-rigward tal-aggravju li l-Awtorita` intimata ddiskriminat mar-rikorrent, itTribunal jirrileva li dan l-aggravju jista' biss jiġi sindikat mill-qrati ordinarji abbażi tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u cioe` f'azzjoni appożita għal stħarriġ ġudizzjarju ta' azzjoni amministrattiva. Dan hu konfortat minn artikolu 5 (2) tal-Att Dwar il-Ġustizzja Amministrattiva li jistipula illi "ItTribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma jkollux kompetenza ġenerali li jirrevedi atti amministrattivi li jistgħu jiġu riveduti skont l-artikolu 469A talKodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili...".*

4. *Illi b'referenza għar-rikors 104/2023-* ***"Karl Falzon u Nadia Falzon vs l-Awtorita tal-Artijiet",*** *liema deċiżjoni ġiet deċiża minn dan l-Onorabbli Tribunal u konfermata fi stadju tal-appell, fejn dan l-Onorabbli Tribunal rrileva: "Illi l-fehma ta' dan it-Tribunal hija wkoll imsaħħa min-nota mniżżla fil-marġini tal-artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta li taqra "Dritt ta' appell". Illi dak li essenzjalment huwa kompetenti li jisma` dan it-Tribunal huma "appelli" minn xi att amministrattiv u mhux li jagħmel stħarriġ ġudizzjarju skont l-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu baqa' in vigore nonostante l-promulgazzjoni tal-Kapitolu 490 tal-Liġijiet ta' Malta. Dana għaliex il-leġislatur ħass li t-Tribunal m'għandux ikollu l-kompetenza wiesgħa ta' stħarriġ ġudizzjarju li għandhom il-Qrati ordinarji u għalhekk, taħt kull liġi speċjali li tagħti kompetenza lil dan it-Tribunal, wieħed isib elenkati listanzi u l-metodu kif wieħed jista' jappella quddiem dan it-Tribunal. Għalhekk mhumiex ammissibbli appelli quddiem dan it-Tribunal minn terzi li ma jkunux il-persuna suġġett tad-deċiżjoni appellata. Għal dawn it-terzi pero` jibqa' d-dritt li jintavolaw il-proċeduri opportuni quddiem il-qrati ordinarji.*
   Illi abbażi tal-istess linja ta' ħsieb, fil-passat it-Tribunal kellu numru ta' okkażjonijiet fejn ċaħad rikorsi minn terzi sabiex jintervjenu f'appelli intavolati quddiemu minn persuni aggravati b'deċiżjonijiet ta' awtoritajiet pubbliċi. Terzi li jkunu tal-fehma li deċiżjoni meħuda fil-konfront ta' xi persuna oħra tkun ippreġudikatilhom id-drittijiet tagħhom, għandhom rimedji oħra quddiem il-Qrati ordinarji iżda mhux quddiem dan it-Tribunal.
   Illi għalhekk, ir-rimedju mogħti permezz tal-artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta ma huwiex disponibbli għal kwalunkwe persuna li tħossha "aggravata" b'xi att tal-Awtorita` intimata li sar fil-konfront ta' terzi. Persuna li ma tkunx direttament is-suġġett tad-deċiżjoni jew att amministrattiv jista' jkollu rimedju ieħor, pero` mhux quddiem dan it-Tribunal li l-kompetenza tiegħu hija waħda ferm limitata u ċirkoskritta bit-termini tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 490 talLiġijiet ta' Malta u tal-artikolu 57 (1) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta."

5. *Illi b'referenza għall-rikors 4/2018 "****Joseph Camilleri vs Lands Authority****" liema deċiżjoni ġiet deċiża minn dan l-Onorabbli Tribunal u konfermata fi stadju tal-appell fejn dan l-Onorabbli Tribunal rrileva "Illi t-Tribunal jaghmilha cara mill-ewwel illi huwa mhux ha jidhol fi kwistjonijiet ta' diskriminazzjoni stante li din hija materja li t-Tribunal m'ghandux kompetenza dwarha u li semmai hija ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji a tenur tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jew tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew il-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.".*

Illi tenut kont ta' dak li ntqal hawn fuq u tad-deċiżjonijiet diġa' meħuda mill-Qrati Maltin, ċertament li din d-deċizjoni tal-Awtorita tal-Artijiet kienet waħda, ġusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni PLA1/2024/0197 u jiċħad l-appell fl-inter tiegħu.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata datata 9 ta' Jannar 2025 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għall-kunsens tagħha fir-rigward ta' applikazzjoni ta' żvilupp bir-referenza TN/285510 kienet qed tiġi rifjutata peress li l-proposta mressqa minnu għall-iżvilupp ta' stalel u faċilitajiet anċillari ma kinitx relatata u neċessarja għall-bżonnijiet ta' attivitajiet agrikoli.

Illi mill-provi jirriżulta illi r-rikorrent kien ġie mogħti titolu ta' qbiela *in solidum* fuq it-*tenement* numru 050312-003 permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Awwissu 1991.[2] Maż-żmien ir-rikorrent kiseb permess ta' żvilupp mill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex fuq l-istess art jagħmel *broiler* sabiex irabbi t-tiġieġ. Permezz tal-preżenti applikazzjoni huwa talab il-kunsens tal-Awtorita` intimata sabiex ibiddel il-*broiler farm* fi stalel taż-żwiemel, filwaqt li jżid in-numru tal-istess stalel għal tletin u dan sabiex jiġġenera attivita` kummerċjali.

Norton Chalker, *manager* mal-Awtorita` intimata, stqarr li r-rikorrent għandu żewġ permessi maħruġa mill-Awtorita` tal-Ippjanar u ċioe` PA 02001/13 u PA 07642/06 li dwarhom pero` ma jirriżultax li l-Awtorita` jew il-predeċessur tagħha kien ta xi kunsens dwarhom. Il-permess tal-2006 kien jitratta dwar l-estensjoni ta'

[2] A fol. 76

broiler u sanzjonar ta' stalel u *restrooms*. Spjega li fl-2014 kien tħejja rapport mis-Sezzjoni tal-Infurzar tal-predeċessur tal-Awtorita` fejn ġew rilevati għadd ta' irregolaritajiet fit-*tenement*, inkluż il-biċċa fil-pussess tar-rikorrent. Spjega li kien hemm okkupant ieħor fl-istess *tenement* li ried jissanzjona xi stalel, u l-applikazzjoni tiegħu ġiet rifjutata.[3]

Is-Sur Chalker kompla jgħid illi ż-żamma ta' żwiemel qatt ma kienet ikkunsidrata li hija essenzjali għal kirja agrikola. Spjega li klawsola 5 tal-kuntratt ta' qbiela jistipula illi "ir-raba jintuża għall-kultivazzjoni agrikola u għal dan il-għan jitfa' fejn jista' ħamrija". Kompla jgħid li fil-każ in eżami, jirriżulta li l-art hija mimlija bi strutturi li ma kinux hemm meta l-art ingħatat bi qbiela, u dan kif jirriżulta mill-aerial photos.
Huwa kompla jgħid li l-Awtorita` toħroġ permessi għat-trobbija ta' tiġieġ, ħnieżer, baqar, fniek, nagħaġ u mogħoż, u dana għaliex dawn jagħtu prodott, pero` mhux biex jinżammu żwiemel.

Ir-rikorrent xehed li l-art kien ħadha bi qbiela bħala għalqa u mbagħad kien ġab il-permessi u nvesta f'razzett tal-baqar. Fl-1996 iddeċieda li jaqleb l-attivita` tiegħu għal operatur ta' razzett tat-tiġieġ, pero` maż-żmien in-negozju naqqas u għalhekk beda jiddiversifika l-attivita` kummerċjali. Peress li beda jara l-irziezet viċin tiegħu jaqilbu l-attivita` fuq iż-żwiemel, huwa ddeċieda li jmur f'dik il-linja u beda billi bena seba' stalel. Peress li beda sejjer tajjeb, żied l-attivita` u biddel l-istruttura fejn kellu l-broiler fi stalel biex illum għandu madwar sitta u tletin stalla.

Kompla jispjega li huwa għadu jrabbi tiġieġ u sriedaq u għalhekk l-attivita` agrikola qatt ma waqqafha u llum għandu sittax-il elf tiġieġa. Spjega li meta għamel il-bdil tal-użu fuq l-art in kwistjoni, kien applika tramite l-Perit tiegħu u kien ġie nfurmat id-Dipartiment tal-Artijiet.

Mistoqsi in kontro-eżami jekk hu qatt ġabx kunsens da parti tal-Awtorita` intimata, ir-rikorrent wieġeb li huwa ħalla f'idejn il-Perit tiegħu. Wieġeb ukoll illi ma jkabbarx ħxejjex fis-sit in kwistjoni iżda għandu biss broiler u stalel.

Il-Perit Stephen Farrugia xehed illi r-rikorrent huwa klijent tiegħu. Spjega li l-*farm* in kwisjtoni beda b'attivita` ta' *broiler* tat-tiġieġ u espanda billi beda joffri xelter għaż-żwiemel ta'terzi. Spjega li r-Rural Policy & Design Guidance 2000 tal-Awtorita` tal-Ippjanar telenka l-attivitajiet permissibbli fuq art agrikola, fejn

[3] A fol. 122

jissemmew l-istalel. Kompla jgħid li fuq is-sit inżamm bilanċ bejn l-attivita` tal-*broilers* u l-istalel. Spjega li l-imsemmija Policy tippromwovi d-diversifikazzjoni u hu jinterpreta din id-diversifikazzjoni fis-sens illi raħħal għandu jibqa' jgħix u mhux jegħreq.

Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, xehed li r-rikorrent għandu applikazzjoni PA 8352/24 pendenti pero` ħarġet *screening letter* fejn l-Awtorita` ġabet għall-attenzjoni tar-rikorrenti diversi *issues* li jridu jiġu ndirizzati. Spjega illi l-Awtorita` tal-Ippjanar ma tidħolx fil-kundizzjonijiet ta' kuntratti ta' bejn l-applikanti u terzi.[4]

Spjega wkoll illi l-Awtorita` tal-Ippjanar għandha *policy* speċifika li titratta l-istalel, u peress li s-sit ma jaqax fil-Magħtab Action Plan, tapplika għaliha ir-Rural *Policy* tal-Awtorita`.

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirriżulta illi fl-2006 ir-rikorrent kien issottometta applikazzjoni ta' żvilupp mal-Awtorita` tal-Ippjanar bis-segwenti proposta, u ċioe` ***"Proposed manure clamp with cesspit, rain water reservoir and extension to broiler unit at level 0 to accommodate 18,000 heads, including soft landscaping. Application to include the sanctioning of existing broiler unit and stables at level 0, and rest-rooms and broiler units as built on level 1."*** Dwar din il-proposta ħareġ permess ta' żvilupp.

Permezz ta' applikazzjoni oħra sottomessa fl-2011, ir-rikorrent kien talab għall-permess ta' ***"alterations to approved permit PA 7642/06. Extension of manure clamp and chicken shed C at ground floor. Construction of hay store at ground floor. Extension of chick shed B at first floor level. Internal alterations to approved permit PA 7642/06 (in chick sheds) and installation of LPG tank."*** Din il-proposta ġiet approvata fl-2014. Fl-istess permess ta' żvilupp ġie notat is-segwenti, u ċioe` ***"This development permission is granted saving third party rights. This permission does not exonerate the applicant from obtaining any other necessary permission, license, clearance or approval required from any Government department, local council, agency or authority (including MEPA), as required by any law or regulation."*** L-istess kundizzjoni kienet saret fil-permess imsemmi fil-paragrafu preċedenti.

---

[4] A fol. 237

Illi mill-provi prodotti ma jirriżultax illi r-rikorrent qatt kiseb il-permess tal-predeċessur tal-Awtorita` intimata biex jattwa l-permessi ta' żvilupp ċitati hawn fuq. Di fatti minn spezzjoni li għamlet l-Awtorita` fis-sit in kwistjoni rriżultalha li fuq is-sit in kwistjoni hemm dar residenzjali, stalel okkupati mir-rikorrent u stalel okkupati minn organizzazzjoni volontarja. Mill-pjanta esebita a fol. 118 tal-proċess u minn dak li xehed ir-rikorrent in kontro-eżami, ma jirriżulta li hemm ebda koltivazzjoni ta' prodott agrikolu u li l-maġġor parti tas-sit huwa magħmul minn stalel u *broiler*.

Illi l-aggravju prinċipali tar-rikorrent huwa li l-Awtorita` intimata qiegħda tagħti definizzjoni stretta ħafna lill-kliem "użu agrikolu". Fil-fehma tar-rikorrent iż-żamma ta' żwiemel jikkwalifika bħala "użu agrikolu" u dan anke in linea mal-*policy* tal-Awtorita` tal-Ippjanar li tirrikonoxxi t-tip ta' attivita` li għandu r-rikorrent bħala kompatibbli ma' "użu agrikolu". Min-naħa l-oħra, l-Awtorita` intimata ssostni li ż-żamma ta' żwiemel, speċjalment il-kummerċalizzazjoni ta' tali attivita` kif qed jagħmel ir-rikorrent, ma tidħolx fil-parametri tad-definizzjoni ta' "użu agrikolu".

It-Tribunal huwa tal-fehma illi ai fini ta' definizzjoni, wieħed għandu jmur għal Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba) fejn f'artikolu 2 wieħed isib li d-definizzjoni ta' "raba" hija s-segwenti, u ċioe`:

"raba" tfisser kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali;

Huwa ċar illi dak li kien qed jinkera lir-rikorrent permezz tal-kuntratt tal-1991 huwa proprju raba. Fil-fatt il-kundizzjonijet tal-istess kuntratt jaqraw "Kundizzjonijiet Għall-Kiri Ta' Proprjeta` Tar-Raba`". Dan ifisser li in linea mad-definizzjoni li jagħti l-Kapitolu 199, il-kerrej irid juża l-art prinċipalment għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli bħal ma huma fjuri, siġar u frott. Min-naħa l-oħra l-istess art mhix intiża biex jirgħu annimali fiha.

Illi kif ġie rilevat iktar 'il fuq, ir-rikorrent qatt ma talab permess bil-miktub mingħand l-Awtorita` intimata jew il-predeċessuri tagħha sabiex l-art agrikola mqabbla lilu tinbidel fil-maġġor parti tagħha fi stalel li fihom jinżammu żwiemel ta' terzi. Illi skont il-kuntratt ta' kera ffirmat mir-rikorrent u oħrajn fl-1991 hemm stipulat hekk:

5. Ir-raba' ghandu jintuza ghall-kultivazzjoni agrikola biss u ghal dan il-ghan ghandu jitfa' fejn jista' hamrija. L-uzu tar-raba' ghall-kacca u nsib tal-ghasafar huwa espressament projbit.

8. Il-gabilott m'ghandux itella' bini jew kmamar, jew jaghmel tibdil strutturali fir-raba', minghajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artjiet f'kull kaz, ….

It-Tribunal jirrileva illi l-uniku mod kif wieħed jista' jifhem dawn il-kundizzjonijiet huwa f'sens wieħed biss, u ċioe`, illi l-art għandha tintuża` esklussivament għall-**kultivazzjoni agrikola.** Illi naturalment il-kultivazzjoni hija ta' ħxejjex, siġar u affarijiet anċillari iżda ċertament ma jistax jingħad illi annimali "jiġu kultivati". Annimali jiġu "mrobbija" u mhux "kultivati".

Illi t-Tribunal jifhem illi l-Awtorita` tal-Ippjanar għandha *policies* li jirrigwardaw, fost affarijiet oħra, stalel f'żoni rurali. Pero` hawn si tratta ta' art tal-Gvern li nkriet lir-rikorrent għal użu agrikolu għal somma irriżorja. Kwindi jekk l-Awtorita` tqis illi dak propost mir-rikorrent ma jiffigurax fit-termini tal-kuntratt li għandha mal-istess rikorrent, huwa rrilevanti x'permessi ta' żvilupp jista' jġib ir-rikorrenti mingħand Awtorita` oħra.

Illi fl-aħħarnett, it-Tribunal jagħmel referenza għal paragrafu 17 tar-rikors promotur fejn ir-rikorrent isostni li r-rifjut tal-Awtorita` intimata jmur kontra l-prinċipji tal-artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Apparti l-fatt li dan it-Tribunal m'għandux kompetenza jiddeċiedi kwistjoni li tirrigwarda ċ-ċitat artikolu, kif ġie muri iktar 'il fuq, ċertament l-Awtorita` intimata hija l-Awtorita` kompetenti li tagħti deċiżjoni dwar art pubblika. Fiċ-ċirkostanzi lanqas ma jirriżulta illi l-istess Awtorita` aġixxiet b'xi mod *ultra vires* jew ħadet in konsiderazzjoni ċirkostanzi irrilevanti.

It-Tribunal jagħmel referenza wkoll għal paragrafu 18 tar-rikors promutur fejn ir-rikorrent jappella lil dan it-Tribunal biex jiddeċiedi din il-vertenza fuq kunsiderazzjonijiet umanitarji. Illi filwaqt li t-Tribunal jifhem li r-rikorrent għandu l-għixien tiegħu ġej mill-attivita` li huwa rawwem fir-raba in kwistjoni, ma jistax jilqa' l-appell tar-rikorrent. It-Tribunal għandu l-obbligu li japplika l-liġi b'mod oġġettiv. Kieku kien mod ieħor tispiċċa dik iċ-ċertezza li l-liġi tagħti biex proprju jkun hawn is-Saltna tad-Dritt li r-rikorrent isemmi f'paragrafu 15 tar-rikors promutur.

Illi għaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli fid-deċiżjoni tagħha illi dak li kien qed jitlob ir-rikorrent ma kienx neċessarju għall-bżonn ta' attivitajiet agrikoli kif stipulati fil-kuntratt ta' kera.

Għaldaqstant l-appell se jiġi miħud.

DECIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur