MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

3 ta’ Gunju 2019

Rikors Numru 116/2018

Joseph Borg

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Joseph Borg** ipprezentat fil-21 ta’ Novembru 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

“Illi dan huwa appell ossia oggezzjoni minn decizjoni tal-intimata maghmula fit-termini tal-Artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita’ tal-Artijiet (Kap. 563);
Illi l-fatti li taw lok ghall-proceduri odjerni huma s-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huwa pussessur ta’ Farmhouse Nadur L/O, Rabat;*

2. *Illi r-rikorrenti xtaq japplika mal-Awtorita’ kompetenti “to sanction minor changes to a pre-1967 dwelling, the proposed development include the sanctioning of two stables , the construction of a fodder store and a chicken coop”;*

3. *Illi tali procedura hija maghrufa mill-Awtorita’ intimata bhala “no objection in principle”;*

4. *Illi b’ittra datata L-ghaxra (10) t’Ottubru, 2018 l-esponenti giet mgharrfa mill-intimata li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghall-‘No Objection in Principle’, giet michuda b’decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-istess Awtorita’ mehuda fil-5, t’Ottubru, 2018 u dan peress li fi kliem l-Awtorita’ “Peress li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet peress li l-allokazzjoni baqghet in solidium u ta’ Natura Agrikola”. Kopja ta’ tali decizjoni tinsab annessa u mmarkata “Dok. A”;*

5. *Illi r-rikorrent ihoss ruhu aggravat b'din d-decizjoni u ghalhekk qieghed jirrikorri quddiem dan it-Tribunal ghal-revizjoni taghha.*

Illi ghalhekk, l-ilment tal-esponenti huwa bbazat fuq dan li gej:

L-ewwel lok-

Fl-ewwel lok, jirriżulta illi l-Bord ma elabora assolutament xejn dwar ir-raġunijiet li wassluh jiċħad l-applikazzjoni msemmija. L-esponenti għalhekk tinsab fil-posizzjoni assurda fejn hija mċaħħda milli tanallizza u possibilment tikkritika l-mod kif il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu . Tista' biss tiddikjara illi hija aggravata b'tali konklużjoni u li ma tistax taqbel magħha. Deċiżjoni, speċjalment waħda li minnha jeżisti dritt ta' appell quddiem it-Tribunali u/jew il-Qrati Maltin, għandha tkun studjata u motivata.

Fil-fatt, l-Onor Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), fis-sentenza fl-ismijiet Ignatious Attard vs Il-Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvillup tiċċita s-sentenza fl-ismijiet Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvillupp u s-sentenza fl-ismijiet Michael Gatt vs L-Awtorita' ta' l-Ippjanar, u fi kliem iebes, tgħid hekk:

> *"Allura biex issir ġustizza mal-partijiet, dik it-teżi kellha tiġi nvestigata sewwa u l-kwistjoni bejn il-partijiet kellha tiġi epurata u deċiża b'motivazzjoni debitament studjata biex tagħti sodisfazzjoni anke lill parti telliefa, u mhux tiġi dik it-teżi sempliċiment skartata b'żewġ kelmiet. Naturalment, il-Qorti tifhem li l-Bord huwa, bħal din il-Qorti, mgħobbi b'numru kbir ta' kawżi li wieħed ikun irid jaqtagħhom fi żmien raġjonevoli. Pero', il-proċess tal-ġustizzja huwa fin u delikat, li rarament ikollu suċċess meta wieħed jagħżel li jimxi fit-triq il-qasira biex jasal malajr. Min hu mgħobbi bir-responsabbilita' tal-ġudizzju ma jistax jiehu 'short cut' fejn il-ġustizzja ma tkunx tippermettilu li jagħmel dan. Diversament l-effett kumulattiv jista' jkun li tintilef il-kredibilita', b'ġudikati li ma jkunux motivati sewwa u b'hekk issir ħsara kbira lill amministrazzjoni tal-ġustizzja."*

Wara li għamlet tali pronunzjament, l-Onor Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) għażlet li tannulla d-deċiżjoni appellata tal-Bord tal-Ippjanar. Tali insenjament kif pronunzjat fir-rigward tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, ċertament għandu wkoll japplika fir-rigward ta' deċiżjonijiet tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet fil-funzjonijiet li huwa jaqdi skont il-liġi.

Fil-każ odjern, l-esponenti mhuwiex fil-possibilita' li jeżamina jekk iddeċiżjoni tal-Bord kienitx ben motivata jew le. Lanqas ma l-esponenti jista' jinterponi dan l-umli appell mingħajr ħafna konġetturi ta' x'seta' wassal għal din id-deċiżjoni. Is-soċjeta' esponenti tista' biss terġa tgħarbel il-'policies' li jirregolaw il-ħrug tal-permessi rikjesti u tipprova tifhem liema 'policy' setgħet kisret jew liema rekwiżit setgħet ma ssodisfatx. Ċertament li l-esponenti, ġjaladarba ser jkollha teżerċita d-dritt tagħha ta' appell, m'għandix tkun f'dan l-istat ta' inċertezza dwar x'seta' kkonvinċa lill Bord jasal għad-deċiżjoni tiegħu.

In vista tas-suespost, L-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onor Tribunal, jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord u li minnha qiegħed isir dan l-appell, u tordna l-ħruġ ta' 'No objection in principle' kif mitlub.

Dan dikjarat, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' esponenti ser tgħaddi sabiex tittratta s-sussegwenti aggravji.

It-tieni lok-

Id-decizjoni moghtija tghid hekk: "Peress li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet peress li l-allokazzjoni baqghet in solidium u ta' Natura Agrikola". Illi, l-esponent fl-ebda lok mhu qieghed inaqqas minn Natura agrikola ta' din l-art, hekk kif dak propost huwa a bazi ta' Natura Agrikola;

Illi l-applikazzjoni rikjesta hija ta' "No Objection Principle" u illi ser tkun qed tivvantaggja u ttejjeb in-natura agrikola, peress illi dak propost huwa chicken coop, horse's stable u fodder store, illi a principju kull haga minn dawn rikjesti huma relatati direttament man-natura agrikola ta' din l-art;
Illi jsegwi ghalhekk li d-decizjoni de quo, hija kompletament erronja, tikser id-dispozizzjonijiet tal-ligi u jezistu l-massimi li trid il-ligi sabiex din tigi mhassra u revokata.
Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, filwaqt li tirriserva d-dritt li tressaq provi u argumenti ulterjuri sabiex tissostanzja l-aggravji taghha, ir-rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex a tenur tal-ligi inkluz id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 563 u tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta, ihassar, jirrexxindi u jikkancella u/jew jirrevedi d-decizjoni fuq imsemmija u dan taht dawk il-provvedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni."

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata pprezentata fl-24 ta' Dicembru 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru PLA1/2018/1020 liema applikazzjoni hija datata għaxra (10) ta' Lulju elfejn u tmintax (2018) 'To sanction minor changes to a pre-1967 dwelling, the proposed development include the sanctioning of two stables, the construction of a fodderstore and a chicken coop'.*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 5 ta' Ottubru, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) 'To sanction minor changes to a pre-1967 dwelling, the proposed development include the sanctioning of two stables, the construction of a fodderstore and a chicken coop at Farmhouse Nadur L/O Rabat' peress li fi kliem l-Awtorita` "kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet peress li l-allokazzjoni baqgħet in solidium u ta' Natura Agrikola";*

3. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' u għalhekk qiegħed jirrikorri quddiem dan it-Tribunal għal-reviżjoni tagħha. L-ilment tal-esponenti huwa bbażat fuq dan li ġej:*

   - *Fl-ewwel lok illi l-Bord ma elaborax dwar ir-raġunijiet li wassluh jiċħad l-applikazzjoni msemmija.*

   - *It-tieni lok, d-deċiżjoni mogħtija hija kompletament erronja, tikser id-dispożizzjoni tal-liġi u jeżistu l-massimi li trid il-liġi sabiex din tiġi mħassra u revokata.*

4. *Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, filwaqt li tirriserva d-dritt li tressaq provi u argumenti ulterjuri sabiex tissostanzja l-aggravji tagħha, ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex a tenur tal-liġi inkluż id-dispożizzjoni tal-Kap. 563 u tal-Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta, iħassar, jirrexxindi u jikkanċella u/jew jirrevedi d-deċiżjoni fuq imsemmija u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhirlu xierqa u opportuni;*

5. *Illi Art7(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-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;

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

7. *Illi rigward l-aggravji l-Awtorita' tirribatti illi Case Officer fil-konkluzjonijiet tieghu fl-Application Report li tela' quddiem il-Bord sahaq illi "Min 5 by Perit Scotto, The lease agreement clearly states that the site is being leased for agricultural cultivation only. The application indicates the presence of a dwelling. In addition it apears that the lease is in solidum with others." (Ara Dok A anness)*

8. *Illi r-rakkomandazzjoni mill-Case Officer ghaldaqstant kienet illi jkun hemm rifjut fuq din il-bazi u li tittiehed azzjoni ta' nfurzar kif mehtieg;*

9. *Illi fil-minuti tal-Bord ta' 5 ta' Ottubru, 2018 jidher bic-car illi dik ir-rakkomandazzjoni giet accettata (Ara Dok B anness);*

10. *Illi dan kien peress illi fil-kuntratt originali (Ara Dok C anness) datat u ffirmat 1.3.1976 klawsola 6 kienet tghid illi "Ir-raba' ghandu jintuza ghall-kultivazzjoni agrikola biss..." filwaqt illi klawsola 9 kienet tghid illi "l-gabillott m'ghandux itella bini jew kmamar jew jaghmel tibdil strutturali fir-raba' minghajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju ..." xi haga li m'ghamilx w'ghaldaqstant bl-istess ammissjoni li ghamel l-applikant illi qed japplika "to sanction minor changes to a pre-1967 dwelling, the proposed development include the sanctioning of two stables, the construction of a fodder store and a chicken coop" jidher car illi kien hemm ksur lampanti tal-kundizzjonijiet tal-kirja;*

11. *Illi barra minn hekk l-allokazzjoni hija wahda in solidum u l-applikazzjoni saret minn persuna wahda biss u cioe r-rikorrent (Ara Dok D anness);*

12. *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 relattivament ġdida riġward id-dominju pubbliku illi għalkemm ma tipprekludix encroachments tisħaq l-importanza illi kemm jista' jkun l-art pubblika tiġi gawduta mill-pubbliku, u liema ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;*

13. *Illi, barra minn hekk, fl-istadju li ħa d-deċiżjonijiet rispettivi l-Bord tal-Gvernaturi hu kien qiegħed iħares lejn l-oġġezzjoni fil-prinċipju li r-rikorrent jissottometti applikazzjoni lill-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan huwa stadju dwar prinċipji ġenerali aktar milli dwar dettalji partikulari għall-każ in diżamina. Kieku r-rikorrenti inghata d-dritt ikompli bl-applikazzjoni quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar pero' l-Bord tal-Gvernaturi xorta ddeċieda illi jirrifjuta illi jagħti l-permess definittiv kien ikun il-lok li jingħataw aktar dettalji dwar l-elementi tal-applikazzjoni, affarijiet li ma kellux għalfejn jidħol fihom galadarba ma qabilx illi dik l-art għandha tittiefes iżda għandha tibqa' tiġi gawduta mill-pubbliku;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 10 ta' Ottubru 2018 li permezz taghha l-applikazzjoni tieghu ghal *no objection in principle "to sanction minor changes to a pre-1967 dwelling, the proposed development include the sanctioning of two stables, the construction of a fodder store and a chicken coop at Farmhouse Nadur l/o Rabat"* kienet qieghdha tigi michuda peress li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet peress li l-allokazzjoni baqghat *in solidum* u ta' natura agrikola.

Ir-rikorrent **Joseph Borg** spjega illi ghalkemm ir-raba in kwistoni huwa mqabbel *in solidum* huwa gie mqabbad mill-gabillotti l-ohra biex jiehu hsiebu. Jispjega li huwa gie inkarigat minn Paul Borg u John Borg biex jiehu hsieb l-applikzzjoni odjerna. Kien ghalhekk li huwa ghamel l-applikazzjoni f'ismu biss. Jispjega illi huwa u l-familjari tieghu ilhom jabitaw gewwa din il-proprjeta` ghal hafna zmien.

John Borg spjega li huwa gabilott *in solidum* ma huh Joseph Borg u kien inkarigah biex jiehu hsieb japplika ghas-sanzjonar in kwistjoni.

Simon Gaetan Dominic Spiteri, rapprezentant tal-Perit inkarigat bil-progett, spjega illi t-tibdiliet minuri li r-rikorrent qieghed jitlob li jigu sanzjonati saru kollha qabel is-sena 1967 u 1978 u li dawn huma essenzjali ghax-xoghl tar-rikorrent biex itejjeb l-art agrikola.

Ikkunsidra

Illi l-applikazzjoni odjerna *"to sanction minor changes to a pre-1967 dwelling, the proposed development include the sanctioning of two stables, the construction of a fodder store and a chicken coop at Farmhouse Nadur l/o Rabat"* giet michuda abbazi tar-raguni illi *"kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet peress li l-allokazzjoni baqghat in solidum u ta' natura agrikola."*

Illi t-Tribunal jifhem illi l-oggezzjoni tal-Awtorita` intimata hija ghall-fatt illi r-rikorrent applika wahdu ghas-sanzjonar meta fil-fatt il-kirja qieghda f'isem tnejn

min-nies ohra, u cioe` John Borg u Paul Borg. Ir-rikorrent spjega ghala l-applikazzjoni ssottomettiha f'ismu biss. Dan gie korroborat minn huh John Borg. Pero` t-Tribunal josserva illi ma giet esebita l-ebda dikjarazzjoni tal-kerrej l-iehor Paul Borg. Illi ghalkemm ir-rikorrent xehed illi Paul Borg u John Borg hallew f'idejh biex jamministra u jiehu hsieb l-art in kwisjtoni, dan it-Tribunal m'ghandux il-konferma ta' dan da parti ta' Paul Borg. L-istess ma kellhiex l-Awtorita` intimata. Kwindi dan it-Tribunal ma jaghtix tort lill-Awtorita` intimata li meta rat li l-kirja kienet *in solidum* oggezzjonat ghal dak rikjest mir-rikorrent.

Illi l-Awtorita` intimata oggezzjonat ukoll ghall-fatt illi l-kirja hija ta' natura agrikola u allura gew miksura l-kundizzjonijiet tal-istess kirja in vista li hemm zvilupp ta' bini fuq l-istess sit. Illi r-rikorrent xehed illi huwa u l-familja tieghu ilhom jabitaw fuq din l-art ghal zmien twil hafna. Illi minn ezami tal-kuntratt tal-kirja esebit mill-Awtorita` intimata a fol.19 *et seq* jirrizulta illi l-Gvern kien ikkonceda qbiela favur ir-rikorrenti u terzi ta' dan ir-raba b'effett milll-1 ta' Jannar 1975. Fost il-kundizzjonijiet tal-kirja gie stipulat fi klawsola sitta (6) illi ***"Ir-raba ghandu jintuza ghall-kultivazzjoni agrikola biss, u l-uzu tieghu ghall-kacca u nsib ta' l-ghasafar huwa espressament projbit."*** Di piu` *fi* klawsola disgha (9) hemm stipulat illi "*Il-gabilott m'ghandux itella' bini jew kmamar, jew jaghmel tibdil strutturali fir-raba minghajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Art f'kull kaz..."* Iktar minn hekk, fi klawsola erbatax (14) gie stipulat illi l-kiri jinhall kemm-il darba il-gabillott jikser xi kundizzjoni tal-istess ftehim, il-kirja tinhall.

Illi fl-applikazzjoni tieghu r-rikorrent ma jaghti ebda indikazzjoni meta saru l-istrutturi li jidhru fuq il-pjanta a fol. 26. Filwaqt li Simon Gaetan Dominic Spiteri, rapprezentant tal-Perit inkarigat mill-applikazzjoni, xehed li l-istess strutturi saru bejn l-1967 u l-1978 u esebixxa *aerial photo*, it-Tribunal josserva illi l-istess *aerial photo* m'ghandu l-ebda data fuqu. Di piu` jekk saru wara li r-rikorrenti gie koncess il-kirja, u cioe` wara l-1976 allura dawn saru minghajr il-kunsens tal-Awtorita` intimata jew il-predecessur taghha. Illi jirrizulta ampjament car mill-pjanta esebita a fol. 26 illi fl-imsemmija art hemm residenza vera u proprja u ghalkemm baqa' bicca mhux hazin bhala art agrikola, xorta wahda l-iskop tal-istess kirja qatt ma kien wiehed residenzjali. Iktar minn hekk l-istrutturi li qieghed jintalab is-sanzjonar taghhom imorru kontra klawsola sitta (6) gia` citata iktar 'il fuq in kwantu din l-art kienet intiza bissa ghall-*"kultivazzjoni agrikola biss"*.

Illi ghalhekk, fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, filwaqt li jirrikonoxxi illi forsi id-dicitura tad-decizjoni appellata mhux l-iktar wahda felici u t-Tribunal certament jistenna iktar minn kwalunkwe awtorita` pubblika meta tigi biex tikkomunika decizjoni lic-cittadin, ma jsibx illi l-istess Awtorita` intimata imxiet b'mod mhux ragunat jew inkella b'xi mod abbuzat mis-setgha taghha. It-Tribunal iqis li ma

kienx hemm bzonn ta' hafna kliem biex ir-rikorrent jifhem ghala l-applikazzjoni kienet qieghda tigi michuda. Il-fatt li r-raguni li nghatat hija ta' sentenza wahda ma jfissirx illi din tippekka legalment. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-kaz citat mir-rikorrent fir-rikors promutur pero` ma jsib li jista' jsir l-ebda paragun mal-ipprocessar tal-applikazzjoni odjerna mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata. Illi lanqas ma jregi l-aggravju tar-rikorrent illi ma fehemx liema *policies* kiser ghaliex fil-fatt l-Awtorita` intimata ma applikat l-ebda *policy* biex waslet ghad-decizjoni taghha, izda tat biss interpretazzjoni tal-kuntratt ta' kirja li tieghu kien ben konsapevoli r-rikorrent.

Ghaldaqstant l-appell qieghed jigi michud.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur