MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

7 ta' Ottubru 2019

Rikors Numru 36/2019

Paul Attard

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Paul Attard** ipprezentat fl-10 ta' April 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi l-esponenti jikri bi qbiela l-porzjon ta' art maghruf bhala St. Joseph Farm, Triq ta' Qassati, Attard u dan minghand l-Awtorita` tal-Artijiet.*

2. *Illi permezz ta' Applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar datata tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elfejn u tmienja (2008) l-esponenti applika ghall-"Alterations and upgrading of a farm, and to sanction as existing and farmhouse" permezz ta' applikazzjoni numru PA/01139/08.*

3. *Illi nhar it-tlettax (13) ta' Marzu tas-sena elfejn u tlettax (2013) l-istess Awtorita` tal-Ippjanar laqghet it-talba tal-esponenti ghall-hrug tal-permess relattiv hekk kif rikjest.*

4. *Illi l-esponenti beda iwettaq ix-xogholijiet skond il-permessi mahruga, ma dan kollu minhabba ragunijiet li ma kellux kontroll fuqhom l-esponenti ma setghax iwettaq ix-xoghol kollu hekk kif kien pjanat li jsir.*

5. *Illi in vista tal-fatt illi tali xogholijiet ma setghux jigu kompletati l-esponenti ghamel talba lill-Awtorita ` tal-Ippjanar sabiex l-istess permess jigi estiz ghall-perjodu ulterjuri ta' hames (5) snin. Illi l-istess Awtorita` tal-Ippjanar talbet lill-esponenti sabiex permezz ta' applikazzjoni lill-Awtorita` tal-Artijiet jitlob No Objection in Principle ai termini tal-Kap 573 tal-ligijiet ta' Malta.*

6. *Illi permezz ta' ittra datata tnax (12) ta' Marzu tas-sena elfejn u dsatax (2019) liema ittra l-esponenti ircievja nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu elfejn u dsatax (2019) l-esponenti gie informat illi permezz ta' decizjoni t-talba maghmulha minnu kienet qed tigi michuda u dan permezz ta' decizjoni mehuda nhar it-tmienja (8) ta' Marzu tas-sena elfejn u dsatax (2019).*

7. *Illi ic-cahda tal-applikazzjoni tal-esponenti minn naha tal-intimati hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi tali decizjoni tmur kontra dak illi kien gie deciz mill-istess Awtorita` tal-Artijiet meta saret l-applikazzjoni mal-Awtorita ` tal-Ippjanar fis- sena elfejn u tmienja (2008).*

8. *Illi permezz ta' tali applikazzjoni l-esponenti kull ma talab kien illi l-Awtorita`tal-Artijiet tindika illi ma kien hemm l-ebda oggezzjoni illi tali permess li kien mahrug fis-sena elfejn u tlettax (2013) jigi mgedded ghall-perjodu ulterjuri ta' hames (5) snin u dan taht l-istess kundizzjonijiet illi originarjament tali permess kien gie mahrug.*

9. *Illi l-Awtorita` tal-Artijiet iggustifikat tali decizjoni billi sostniet illi l-kundizzjonijiet tal-qbiela ma jippermettux bini ghar-razzet ta' annimali u dar. Madankollu tali oggezzjoni ma saret qatt fil-hames snin precedenti u ghalhekk l-esponenti jinsab ferm sorpriz kif habta u sabta l-istess awtorita` qed issib oggezzjoni sabiex tali permess jigi mgedded ghal hames (5) snin u dan tenut kont ukoll illi ix-xogholijiet hekk kif sanzjonati permezz tal-permess (PA/1139/08) kienu diga bdew.*

10. *Salv aggravji ulterjuri.*

Ghaldaqstant u in vista ta' suespost l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu:

1. *Jiddikjara illi d-decizjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 8 ta' Marzu 2019 ghandha tigi mhassra u dana ghal ragunijiet hawn fuq indikati.*

2. *Jiddikjara li ma ghandux ikun hemm oggezzjoni sabiex il-permess bin-numru PA/1139/08 jigi mgedded ghall-perjodu ulterjuri ta' 5 snin.*

3. *Jordna kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Tribunal jidirlu xieraq u opportun fic-cirkostanzi."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 23 ta' April 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' esponenti irceviet l-Appell tal-Appellant Paul Attard. L-Awtorita' ma taqbilx mal-kontenut tar-Rikors tal-Appell hekk kif imressaq u per konsegwenza qieghda tressaq din l-umli Risposta taghha;*

2. *Illi din il-kawza u l-appell jitrattaw decizjoni li ha l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet nhar it-8/III/2019 in konnessjoni ma' applikazzjoni maghmula minn Paul Attard in konnessjoni ma' tigdid ta' permess mal-Awtorita' tal-Ippjanar in konnessjoni*

ma' razzett fejn kien hemm bzonn il-kunsens tal-Awtorita' Appellata bhala is-sid tal-art li Paul Attard kien qed jiehu minghandha permezz ta' titolu ta' qbiela;

3. *Illi permezz ta' decizjoni tal-Awtorita' Appellata, l-Awtorita' ma tatx l-awtorizzazzjoni mehtiega stante li l-kondizzjonijiet tal-qbiela ma jippermettux dan u cioe' ma jippermettux li jkun hemm dar u annimali. Din hija r-raguni u l-Awtorita', bhal ma kienet fid-dover skont il-principju amministrattiv sagrosant tad-'duty to give reasons' tat ir-raguni li immotivat id-deiczjoni taghha;*

4. *Illi r-Rikorrent appella minn din id-decizjoni u l-Awtorita' esponenti oggezzjonat bil-qawwa kollha u qieghda tinsisti li tali appell ghandu jigi michud 'in toto' a spejjez esklussivament tal-istess Paul Attard;*

5. *Illi tajjeb li jinghad li l-istess Awtorita' taghtu r-ragunijiet skont l-obbligu amministrattiv taghha ormai stabbilit ta' 'the duty to give reasons'. Hawnhekk l-Awtorita' esponenti taghmel riferenza ghas-sentenza ta' dan it-Tribunal datata 11/6/2012 fl-ismijiet 'Vincent Mallia v. Ministeru tal-Intern u Affarijiet Parlamentari et', f'din is-sentenza gie affermat dan l-obbligu fuq kwalunkwe entita' amministrattiva u fejn gie iccitat il-Wade li qal is-segwenti;*

"….. The time has now surely come for the court to acknowledge that there is a general rule that reasons should be given for decisions, based on the principle of fairness which permeates administrative law, subject only to specific exceptions to be identified as cases arise. Such a rule should not be unduly onerous, since reasons need never be more elaborate than the nature of the case admits, but the presumption should be in favour of giving reasons, rather than, as at present, in favour of withholding them." [Vide 'Administrative Law', Wade & Forsyth, 10th Edition, pag. 436 et. seq.];

Illi mill-insenjament li nsibu skont dak iccitat aktar 'il fuq, l-Awtorita' certament li mxiet sew fil-kaz odjern u tat r-ragunijiet taghha ghad-decizjoni, ragunijiet li m'hemmx ghalfejn ikun elaborati ghaliex jemergu mir-relazzjoni kuntrattwali li hemm bejnha u l-Appellant;

6. *Illi tajjeb li jinghad ukoll li l-Appellant certament kien jaf jew kellu jkun jaf li hu lanqas seta' japplika ghaliex huwa marbut bl-imsemmija kondizzjonijiet tal-qbiela. L-istess ftehim jippermetti lill-Awtorita' Appellata li jekk thoss li huwa opportun ittemm tali relazzjoni. Ghalhekk certament li l-Appellant qatt ma seta' kellu xi aspettativa legittima f'dan ir-rigward;*

7. *Illi jigi sottolineat li fir-Rikors tal-Appell imressaq minn P. Attard li m'hemm l-ebda riferenza ghal xi principju amministrattiv li l-Awtorita' kisret, izda l-uniku argument li qed iressaq l-Appellant huwa ghaliex, skont hu, l-Awtorita' Appellata kienet awtorizzat il-hrug ta' tali permess qabel, ghalhekk isegwi, dejjem skont Paul Attard, li l-Awtorita' tal-Artijiet issa kellha taghmel l-istess minghajr ma indika jekk l-Awtorita' meta permezz tat id-decizjoni taghha datata 8/III/2019 tat ir-rifjut taghha kisritx il-ligi, jew kinitx irragjonevoli jew tatx qatt konsiderazzjonijiet lil hwejjeg li kienu irrilevanti ghall-kaz odjejrn jew ohrajn;*

8. *Illi certament li wiehed kien jistenna li Paul Attard fl-Appell tieghu jelabora dwar dan ghaliex huwa a bazi ta' dan li kellu jsir Appell. Ghalhekk l-Awtorita' Appellata tikkontendi li dan l-Appell ghandu jigi michud ghaliex hu fqir u m'hemm l-ebda raguni valida ghalfejn id-diskrezzjoni li ghandha l-Awtorita' bil-ligi ghandha tigi iddisturbata;*

9. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Intimata agixxiet skont principji amministrattivi u ssodisfat il-principju generali amministrattiv tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha [Vide zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' tal-Prim' tal-PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017]. L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun sodisfatt li l-Awtorita' Intimata imxiet legalment korrett ghaliex imxiet ukoll mal-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjoni legali mal-Appellant stess!*

Ghaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qieghda titlob li l-appell hekk kif imressaq ijgi respint a spejjez interament tar-Rikorrent Paul Attard. "

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 8 ta' Marzu 2019 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 12 ta' Marzu 2019 li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *"renewal of permit PA/1139/08 (Alterations and upgrading of a farm and to sanction as existing and farmhouse) at St. Joseph Farm, Triq ta' Qassati, Attard"* kienet qieghda tigi michuda peress li *"l-kundizzjonijiet ta' qbiela ma jippermettux bini ghar-razzett tal-annimali u dar."*

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirrizulta illi l-art li fuqha jgawdi kirja r-rikorrent kienet wahda tal-Knisja li sussegwentement ghaddiet ghand il-Gvern ta' Malta.[1] Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent huwa licenzjat mad-Direttorat tar-Regolarizzazzjoni Veterinarja u ghandu permess ghat-trobbija ta' annimali fuq l-art in kwistjoni.[2]

[1] Vide fol. 83
[2] Ara xhieda ta' Joseph Zammit a fol. 21

Ir-rikorrent spjega illi r-razzett in kwistjoni ilu mikri lill-familja tieghu mill-inqas zewg generazzjonijiet qablu. Jghid li fl-2008 kien applika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jaghmel xi miljorament fir-razzett. Eventwalment, fl-2013, kien hareg il-permess. Jispjega li minhabba cirkostanzi ta' mard fil-familja huwa ma esegwixxiex ix-xoghol li gie permess jaghmel. Ghalhekk fl-2018 applika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jiggeddidlu l-permess u jkun jista' jlesti x-xoghol. Jispjega li l-Perit tieghu kien infurmah li peress li jikri minghand l-Awtorita` intimata huwa kellu jinfurmaha bl-intenzjoni tieghu li jgedded il-permess, kif fil-fatt ghamel. Meta rcieva r-rifjut ghall-applikazzjoni tieghu da parti tal-Awtorita` intimata huwa nhasad peress li originarjament il-predecessur taghha ma kienx oggezzjoni ghall-applikazzjoni tieghu tal-istess zvilupp. Illi jirrizulta illi meta r-rikorrenti applika ghall-izvilupp fl-2013 il-Perit tieghu, Ruben Borg, kien innotifika bl-izvilupp in kwisjtoni lill-Divizjoni tal-Proprjeta` tal-Gvern, u dan kif kienet il-prassi dak iz-zmien (ara fol. 70 u 73). Ma jirrizultax illi dak iz-zmien il-predecessur tal-Awtorita` intimata oggezzjona jew ghamel xi rapprezentazzjonijiet dwar dak propost mir-rikorrent.

Illi mill-*Board Memo* esebita mill-Awtorita` intimata a fol. 34 tal-process jirrizulta illi l-Perit Stefan Scotto, ufficjal tal-Awtorita` intimata, ikkonkluda s-segwenti *"Lease appears to be for agricultural purposes. Plans indicate use for animal husbandry and residential purposes."*

Illi ghalhekk is-sitwazzjoni hija s-segwenti:

1. Fl-2008 ir-rikorrent issottometta applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar sabiex jaghmel l-alterazzjonijiet in kwistjoni;
2. Fit-22 ta' Frar 2008 il-Perit Ruben Borg, inkarigat mill-izvilupp, informa lit-Taqsima Proprjeta` tal-Gvern illi kienet giet sottomessa applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghal "alterations and upgrading of farm", liema notifika giet ricevuta mit-Taqsima;
3. Fl-imsemmija notifika gie indikat lit-Taqsima Proprjeta` tal-Gvern illi jekk riedet taghmel xi rapprezentazzjonijiet setghet taghmel dan fi zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata mir-ricevuta tal-istess notifika;
4. Fl-2013 l-Awtorita` ta' l-Ippjanar harget permess ghal *"alterations and upgrading of a farm, and to sanction as existing and farmhouse";*
5. Nel frattemp, permezz tac-Cirkolari 2/16 tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, kwalunkwe applikazzjoni fuq art li s-sid taghha huwa l-Gvern ta' Malta riedet l-ewwel tghaddi mill-iskrutinju tal-Awtorita` ta' l-Artijiet sabiex jinhareg in-nuqqas ta' oggezzjoni taghha fil-principju. Jekk dan il-kunsens jigi rifjutat allura l-process quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ma jkunx jista' jitkompla;

6. Fl-2018 ir-rikorrent applika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex iggedded il-permess tal-2013, u allura kellu bzonn il-*clearance* minghand l-Awtorita` intimata biex jitkompla l-process quddiem l-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Illi ghalhekk fil-kaz odjern jirrizulta car illi ghalkemm il-predecessur tal-Awtorita` intimata kien debitament notifikat bl-izvilupp in kwistjoni, ma oggezzjonax ghal tali zvilupp u lanqas ghamel xi tip ta' rapprezentazzjoni fir-rigward, kif kellu kull dritt u obbligu li jaghmel. Madankollu, il-permess tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar hareg bil-kundizzjoni illi *"Where the land/building is owned or administered by the Government of Malta a specific clearance and agreement must be obtained for this development from the Land and/or Estate Management Departments."* Tali *clearance* finali ma jirrizultax li qatt giet miksuba mir-rikorrent.

Min-naha l-ohra filwaqt li l-Awtorita` intimata qieghda tistrieh fuq il-ksur tal-kundizzjonijiet ta' qbiela, fil-mori ta' din il-kawza ma pprezentat l-ebda prova dwar dawn il-kundizzjonijiet. Illi dan it-Tribunal fil-fatt jaghmel referenza ghall-minuta tal-Perit Scotto fejn jghid ***"Lease appears to be for agricultural purposes...."*** (fol. 34). Kwindi it-Tribunal ghandu ghaliex jifhem illi bhal qisu lanqas il-Perit Scotto ma kien cert mija fil-mija x'kienet in-natura tal-kirja ghaliex kieku ma kienx inizzel il-kelma "appears". Illi ghalhekk it-Tribunal ma jistghax jifhem kif il-Bord tal-Gvernaturi, minghajr apparentement ma ra l-kundizzjonijiet tal-kirja, seta' jaqbel mar-rakkomandazzjoni li t-talba tigi michuda *"peress li l-kundizzjonijiet ta' qbiela ma jippermettux bini ghar-razzett tal-annimali u dar"*. Illi jekk tali ftehim jezisti allura kien jispetta lill-Awtorita` intimata li tipprezentah biex dan it-Tribunal ikun jista' jezaminah u jara jekk fil-fatt id-decizjoni appellata hijiex gustifikata jew le. Fl-assenza ta' tali prova dan it-Tribunal ma jista' qatt jasal biex jikkondividi d-decizjoni appellata.

Illi pero`, iktar minn hekk, it-Tribunal jirrileva illi ladarba l-predecessur tal-Awtorita` intimata, debitament notifikat bl-izvilupp ma kellu ebda oggezzjoni ghall-istess zvilupp, ma tistghax issa l-Awtorita` toggezzjona ghall-istess zvilupp dment li dan baqa' identiku. Jekk fl-opinjoni tal-Awtorita` intimata l-affarijiet setghu sar ahjar fil-passat, ghal dan m'ghandux ghalxiex jirrispondi r-rikorrenti li mexa proceduralment kif kellu jimxi. Filwaqt li huwa veru li fl-ahhar mill-ahhar dejjem irid jottjeni l-kunsens finali tal-Awtorita` intimata biex jesegwixxi x-xogholijiet proposti, jekk il-predecessur taghha ma kellu l-ebda problema bl-izvilupp kif propost, issa ma tistghax b'mod ragunat u gust, sakemm l-affarijiet ma jinbidlux minn kif originarjament proposti, toggezzjona ghall-istess zvilupp. It-Tribunal jerga' jirribadixxi illi jekk l-affarijiet ma sarux kif suppost kellhom isiru, ta dan ma jahti hadd hlief il-*policies* li bihom kienet titmexxa t-Taqsima Proprjeta` tal-Gvern.

Illi kwindi, d-decizjoni appellata tippekka minn zewg aspetti, u cioe`, fl-ewwel lok dan it-Tribunal ma giex ipprezentat quddiemu l-ebda kuntratt jew ftehim li talvolta jistghu jemanu minnu l-kundizzjonijiet tal-kirja *de quo*. Fit-tieni lok, l-Awtorita` intimata ma tistghax tippregudika d-drittijiet tar-rikorrent li sakemm l-affarijiet jibqghu identici, huwa kellu kull aspettattiva legittima li ma jkun hemm l-ebda oggezzjoni da parti tal-Awtorita` intimata. L-izbalji amministrattivi li setghu saru fil-passat ghandu jintrefghu minn min kien responsabbli ghalihom u mhux mic-cittadini.

Illi fir-rigward tat-talbiet kif dedotta it-Tribunal jista' biss jilqa' l-ewwel talba stante li huwa ma jistghax jissostitwixxi d-diskrezzjoni li ghandha l-Awtorita` intimata b'xi ordni tieghu. Madankollu jawspika illi l-Awtorita` intimata meta tigi biex tirrevedi l-applikazzjoni tar-rikorrent tiehu in konsiderazzjoni dak kollu li nghad hawn fuq.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrent fit-termini hawn fuq enuncjati, b'dana illi qieghed jirrevoka d-decizjoni appellata datata 8 ta' Marzu 2019 u konsegwentement jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur