MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

9 ta' Marzu 2020

Rikors Numru 95/2019

Louis u Carmen konjugi Farrugia

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Louis u Carmen konjugi Micallef** ipprezentat fl-20 ta' Settembru 2019 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

"Illi r-rikorrenti u l-konjugi Rosario Farrugia (KI 0761954M) u Mary Josephine Farrugia (KI 0635055M) għandhom titlu ta' kera fuq sit agrikolu bl-Indirizz, Iż-Żurrieq mingħand it-Taqsima Proprjeta' Tal-Gvern (illum Awtorita' tal-Artijiet) sa mis-sitta (06) ta' April elfejn u għaxta (2010) b'numru ta referenza ***J 67/2002/I/107*** *u -Numru ta'* ***J00143*** *b'Map Reference* ***50432 – 64679*** *(pjanta anessa u markata* ***Dok A****);*

Illi din l-art (bil-kmamar, bjar u beni ohra) i inqasmet bejniethom permess ta' ftehim privat li sar quddien in-Nutar Ruben Casingena, datat 24 ta' Awissu 2015, liema ftehim jinsab ukoll fil-file tal-Awtorita' tal-Artijiet (ftehim annes u mmarket ***DoK B****);*

Illi r-rikorrenti issa applikaw ma' l-Awtorita ta' l-Ippjanar, bil-permess numru ta' referenza ***PLA1/2019/1966*** *- Consolidation of pre-1978 rural structures into agricultural stores, sabiex jissanzjona binjiet li hemm fil-porzjon ta' art li tappartjeni biss għar-rikorrenti kif ukoll modifiki u addizzjonijiet biex jistgħu' jidaħħlu ingenji min Sqaq biswit u biex jiffacilitaw il-ħidma ta' l-art imsemmija ghal skopijiet agrikoli, pjanta tal-art li fuqha qed issir l-applikazzjoni annessa u mmarkata* ***Dok C***

Illi l-Awtorita tal-Ippjanar talbet biex ikun hemm 'No Objection in Principle' tal-Awtorita' tal-Artijiet

*Illi f'ittra (**Dok D)** datata fl-għaxra(10) ta' Settembru 2019, l-Awtorita tal-Artijiet spjegat iċ-ċaħda għal din it-talba f'dawn it-termini*

'..qegħda tiġi miċħuda li peress li l-inkwilini li huma in solidum mal-applicant ma tawx il-kunsens tagħhom għall-applikazzjoni'

Illi l-appellanti ħassuhom offiżi b'din id-deċiżjoni u qed jinerponu umilment dan l-appell ai termini ta' Artiklu 57 tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;

Dikjarazzjoni tal-fatti:-

Illi Rosario Farrugia (KI 0761954M) u martu Mary Josephine Farrugia (KI 0635055M) residenti Massabielle, Triq il-Bronja, Zurrieq, u l-appellani Louis Farrugia (KI 0544049M) u martu Carmen Farrugia (KI 0581648M) residenti St Agatha,Triq il-Bronja, Zurrieq ilhom jahdmu ir-raba maghruf bhala r-raba it-Torrijiet li jinsab fil -limiti bejn iz-Zurrieq u Hal Far, fiz-zona maghrufa bhala taz-Ziju konfinanti min-nofsinhar ma' Hal Far Road, xlokk ma' Sqaq Rikka u punent ma' beni ta'terzi maghrufa bhala tac-Cawca, u grigal ma' Familja imsejha tal-Mithna min mindu tfal, u li tali art kien jahdima qabilhom missierhom il mejjet Joseph Farrugia.

Illi dan ir-raba inghata lilhom b' titlu ta' Kuntratt ta' Kiri in solidum minghand it- Taqsima Proprjeta Tal-Gvern (illum Lands Authority) fis-06 ta' April 2010 (Numru ta refernza J 67/2002/I/107). Filwaqt illi n -Numru ta' Registrazzjoni tal-Propjeta Ghand it-Taqsima Proprjeta' Tal- Gvern hu J00143 u l- Map Reference hu 50432 – 64679 (pjanta anessa u markata Dok A);

Illi din l-art li tikkontjenti kmamar, bjar u beni ohra inqasmet bejniethom permezz ta' ftehim privat li sar quddien in-Nutar Ruben Casingena, datat 24 ta' Awissu 2015 (ftehim annes u mmarket DoK B);

Illi tali ftehim jinsab ukoll fil-file tal-Awtorita tal-Artijiet, kwotat hawn fuq;

*Illi ulterjorament tali ftehim l-imsemmija art b' Numru ta' Registrazzjoni Ghand it-Taqsima Proprjeta' Tal- Gvern J00143 hekk kif maqsuma giet registrata li tinhadem separatament, mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura u l-ARPA. Tant illi l-appellanti jircievu kull sena sussidju minghand l-istess Dipartiment abbazi tac-certifikati hawn annessi immarkati bhala **Dok E**, fuq l-art indikata li huma prezenzajlment qed jokkupaw u jahdmu.*

Illi l-appellanti issa applikaw ma' l-Awtorita ta' l-Ippjanar liema applikazzjoni ghandha riferenza PLA1/2019/1966 - Consolidation of pre-1978 rural structures into agricultural stores, sabiex jissanzjona binjiet li hemm fil-porzjon ta' art li huwa jahdem kif ukoll jaghmel modifiki u addizzjonijiet biex ikun jista' jdahhal ingenji min Sqaq ir-Rikka u biex jiffacilitaw il-hidma ta' l-art imsemmija ghal skopijiet agrikoli, pjanta ta' l-art li fuqha qed issir din l-applikazzjoni qed tigi hawn annessa bhala DOK D.

Illi li tali art indikata fuq l-applikazzjoni ta' l-ippjanar taqbel mall-bicca art li prezenzjalment qed tinhadem mill-appellanti, u li fuqha wkoll jiehdu s-sussidju agrikolu;

*Illi l-Awtorita tal-Artijiet, b'referenza ghal tali applikazzjoni ghall-**No objection in Principle :** "Consolidation of pre- 1978 rural structures into agricultural stores at Land it-Torriejiet,*

Zurrieq", infurmat lir-rikorrent illi l-Bord tal-Gvernaturi fl-għaxra (10) ta' Settembru 2019 cahdet tali applikazjoni peress li l-inkwilini Rosario Farrugia u Josephine Farrugia insolidum mar-rikorrenti ma tawx il-kunsens taghhom. (Ittra annessa bahal DOK E).

Illi l-aggravju huwa car u manifest I jikkonsisti fis-segwenti:

1. *Illi tali decizjoni naqset milli tiehu in konjizzjoni l-fatt illi tali kunsens ma kienx mehtieg peress illi hemm ftehim privat, li jinsab ukoll fil-file iniffisu tal-Awtorita' tal-Artijiet, liema ftehim jindika ċar li l-propjeta hija maqsuma bejn il-konjugi appellanti minn naħa waħda u l-konjuġi Rosario u Mary Rose Farrugia lli għamlu ftehim quddiem Nutar dwar liema porzjonijiet ta' artijiet se jokkupaw u jahdmu.*

2. *Illi tali ftehim jinsab fil-file tal-Awtorita' tal-Artijiet;*

3. *Illi l-istess ftehim gie rikonoxxut mid-Dipartiment tal-Agrikoltura u l-ARPA sabiex l-ahwa Farrugia jinghataw sussidju separat fuq il-bicciet ta' l-art li huma b'ftehim reciproku ftehmu li jokkupaw u jahdmu.*

4. *Illi għalhekk il-Bord tal-Gvernaturi b'mod erranju ibbaza d-decizjoni tieghu fuq il-kunsens, izda ma hax konjizzjoni tal-ftehim privat, li jirrispekkja ben car il-qsim ta' din l-art in kwistjoni, u lanqas spjega il-mertu legali li wasslu ghal tali decizjoni.*

5. *Illi l-Bord b'tali nuqqas ha decizjoni skoretta li tmur kontra d-dispozizzjonijet tal-Kodici Civili illi jirregolaw il-Komunjoni tal-beni (Titolu V Sub-Artikolu 1), fejn fl-Artikolu 489(2) hemm stipulat illi " **Fin-nuqqas ta' ftehim** jew ta' dispożizzjonijiet speċjali il-komunjoni tal-proprjetà tkun suġġetta għar-regoli li ġejjin.*

6. *Illi a contrario sensu f'din is-sitwazzjoni mhux biss hawn ftehim , iżda ftehim li sar quddiem Nutar Pubbliku li għalhekk permezz ta' dan il-ftehim privat ir-regoli tal-Kodici Civili taht dan it-titolu mhumiex applikabbli u tali kunsens mhux bzonnjuz ghal tali applikazzjoni , u dan peress illi l-principji u r-regoli li jirregolazzaw il-komunjoni tal-beni meta l-proprietà tal-istess ħaġa waħda, jew tal-istess jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew iżjed pro indiviso, mhumiex applikabbli, ghax huma biss l-proveddimenti tal-ftehim li huma applikabbli.*

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li jgibu dak suespost a formali konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u filwaqt li taghmel referenza ghal provi prodotti u tirrizerva li tipproduci dawk il-provi l-ohra sont il-ligi, titlob bir-rispett joghgbu jhassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi ta' l-10 ta' Settembru 2019, u dan that dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni."

Ra illi l-**Awtorita` ta' l-Artijiet** debitament notifikata ma pprezentat l-ebda risposta;

Ra l-affidavit tar-rikorrent Louis Farrugia u tal-Perit Mariello Spiteri;

Sema' x-xhieda ta' Dr. Maria Sara Vella;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 10 ta' Settembru 2019 u komunikata lil Louis Farrugia permezz ta' ittra datata dakinhar stess li permezz taghha gie mgharraf illi l-applikazzjoni tieghu ghal *no objection in principle* ghal *"consolidation of pre-1978 rural structures into agricultural stores at Land it-Torrijiet, Zurrieq"* kienet qieghda tigi michuda peress li *"l-inkwilini li huma in solidum mal-applikant ma tawx il-kunsens taghhom ghal din l-applikazzjoni."*

Louis Farrugia jispjega illi hu u martu, flimkien ma' huh Rosario Farrugia u martu, ilhom snin jahdmu r-raba maghruf bhala ir-raba t-Torrijiet fil-limiti taz-Zurrieq u Hal Far. Illi dan ir-raba inghata lilhom b'kuntratt ta' kiri minghand it-Taqsima Proprjeta` tal-Gvern fis-6 ta' April 2010. Permezz ta' skrittura privata datata 24 ta' Awwissu 2015 saret qasma bejnu u bejn huh tal-istess raba u dan kif jirrizulta minn Dokument B a fol. 38 tal-process. Sussegwentement huwa ghamel applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar biex jigu sanzjonati xi strutturi li saru qabel l-1978 u kif ukoll biex jaghmel modifiki u addizzjonijiet biex ikun jista' jdahhal ingenji ghal fuq l-art ghal skopijiet agrikoli. Illi huwa talab ukoll in-*no objection in principle* tal-Awtorita` intimata *qua* sid tal-istess art, liema talba giet michuda peress li l-ko-inkwilini Rosario Farrugia u martu Josephine Farrugia ma tawx il-kunsens taghhom. Jispjega illi hekk kif bdiet il-kawza huh u martu infurmaw lill-Awtorita` intimata illi mhux se joggezzjonw ghal kwalunkwe zvilupp fuq il-parti li fuqha saret it-talba u taw il-kunsens taghhom ghal kwalunkwe zvilupp li ma jippregudikahomx fil-parti rispettiva taghhom.[1]

Illi l-*iter* li wassal ghad-decizjoni appellata hija s-segwenti:-

1. It-talba tar-rikorrenti giet ricevuta mill-Awtorita` intimata fit-13 ta' Gunju 2019;
2. Fil-5 ta' Lulju 2019 sar *application report* li fih kien hemm rakkomandat li t-talba tigi michuda stante li t-*"total area of agricultural store goes beyond the 40mt squared limit."* Din ir-rakkomandazjoni giet ricevuta mill-Bord tal-Gvernaturi fil-15 ta' Lulju 2019;
3. Fil-laqgha tat-23 ta' Lulju 2019 il-Bord innota li l-limitu ta' 40 metru kwadru msemmi fl-*Application Report* ma jirrizultax minn liema avviz

[1] Dokument F u G a fol. 67 u 68 tal-process.

legali jew ligi johrog. Ghalhekk ordna li jigi pprovdut min huma l-partijiet involuti u jekk l-Awtorita` irrikonoxxietx xi divizjoni bejn l-inkwilini l-ohra fuq l-istess tenement;

4. Fil-laqgha tat-13 ta' Awwissu 2019, il-Bord ra minuta ta' Norton Chalker u artikolu 3 (a) tal-Avviz Legali 438/2018 u osserva li l-imsemmi artikolu jirreferixxi ghal trasferiment jew assenjazzjoni tad-drittijiet u mhux ghall-kaz in ezami. In oltre rrileva li kien mehtieg il-permess tal-ko-inkwilini sabiex tigi evalwata t-talba. Ghaldaqstant ordna lill-*case officer* jinforma lill-applikant b'dan;
5. Mill-minuti tal-fajl in kwistjoni jirrizulta li Norton Chalker ikkomunika mal-Perit Stephen Vancell, Perit tar-rikorrenti, permezz ta' *email* fejn infurmah li kien hemm bzonn li tigi ffirmata dikjarazzjoni mill-erba' ko-inkwilini li permezz taghha jaghtu l-kunsens taghhom sabiex l-applikazzjoni tigi processata.[2]
6. Fil-laqgha tal-10 ta' Settembru 2019 il-Bord cahad it-talba peress li l-inkwilini li huma *in solidum* mal-applikant ma tawx il-kunsens taghhom ghat-talba tieghu;

Illi skont email esebita a fol. 67 fl-10 ta' Settembru 2019 fil-12.16pm intbaghtet email lil terz mhux maghruf fejn Rosario Farrugia iddikjara li hu u martu ma kinux qed joggezzjonaw u jaghtu l-kunsens taghhom biex ir-rikorrenti japplikaw ma' l-Awtorita` ta' l-Ippjanar u entitajiet ohra biex isiru xi xogholijiet mehtiega fil-porzjon tal-art mahduma minnhom. Dan huwa rifless ukoll fi ftehim datat 9 ta' Ottubru 2019 esebit a fol. 68 tal-process. Jirrizulta wkoll illi l-ftehim tal-24 ta' Awwissu 2015 kien gie mibghut lill-predecessur tal-Awtorita` intimata.

Illi ghalhekk il-fatti ta' dan il-kaz huma pjuttost semplici. Filwaqt li fl-2015 l-ahwa Farrugia qasmu bejniethom it-territorju mqabbel lilhom mill-Awtorita` intimata, u ghalkemm baghtu tali ftehim bil-miktub lill-predecessur tal-Awtorita` intimata, jirrizulta illi l-istess Awtorita` jew il-predecessur taghha qatt ma taw il-kunsens taghhom u fformalizzaw tali divizjoni. Kwindi ghall-Awtorita` intimata r-raba' ghadu mqabbel lill-erba' ko-inkwilini ghaliex hi ma kinitx parti mill-ftehim li ghamlu l-ko-inkwilini bejniethom. Jirrizulta wkoll illi n-nuqqas ta' oggezzjoni tal-ko-inkwilini l-ohra ma lahqitx waslet ghand l-Awtorita` intimata qabel ittiehdet id-decizjoni appellata. Dan jista' jkun li gara ghaliex il-ftehim milhuq bejn l-ahwa Farrugia sar lejliet id-decizjoni appellata, u cioe` fid-9 ta' Ottubru 2019.

[2] Xhieda ta' Dr. Marija Sara Vella tat-13 ta' Jannar 2020

Illi dan it-Tribunal ma jaqbilx mas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti illi l-Awtorita` intimata setghet laqghat it-talba taghhom ghaliex il-permess ta' zvilupp johrog minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi persuni. Hawnhekk qeghdin nitkellmu fuq art pubblika u ghalhekk l-Awtorita` intimata ghandha kull dritt tamministraha bl-ahjar mod possibbli u mhux thalli f'idejn Awtorita` ohra tiddeciedi materji li ghandha gurisdizzjoni esklussiva fuqhom hi.

Illi t-Tribunal ma jaqbilx ukoll mas-sottomissjoni mressqa mir-rikorrenti illi l-Awtorita` intimata messha investigat u stharrget ir-raguni tal-oggezzjoni u dan ghaliex fil-fatt l-istess Awtorita` hekk ghamlet u dan kif jirrizulta mill-minuti tal-laqgha tal-Bord tat-13 ta' Awwissu 2019. Il-fatt li r-rikorrenti damu sal-10 ta' Ottubru 2019 biex wiegbu ghal dak li l-Awtorita` intimata talbithom jaghmlu certament mhux tort tal-istess Awtorita`.

Illi dan it-Tribunal ma jista' jinnota l-ebda abdikar mill-obbligi tal-istess Awtorita` intimata kif suggerit fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti. Illi filwaqt li huwa minnu li skont klawsola 10 tal-kuntratt ta' kiri ffirmat mal-ko-inkwilini, l-istess inkwilini ghandhom obbligu li jassiguraw li kwalunkwe kamra jew struttura ezistenti fil-proprjeta` ikollha l-permessi kollha mehtiega skont il-ligi,[3] din il-kwistjoni ma tistghax tithallat mal-fatt illi sal-gurnata li ttiehdet id-decizjoni appellata, l-istess Awtorita` ma kinitx ghadha irceviet dikjarazzjoni dwar in-nuqqas ta' oggezzjoni da parti tal-ko-inkwilini ghat-talba tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-Awtorita` intimata, fid-data li hadet din id-decizjoni, ghalkemm kien hemm ftehim ta' divizjoni tat-territorju in kwistjoni bejn l-ahwa Farrugia datat 2015, effettivament dan qatt ma gie b'xi mod approvat mill-Awtorita` intimata. Filwaqt li jista' jkun, u probabbli hekk hu, li qabel ma wasal ghad-decizjoni tieghu il-Bord ma hax konjizzjoni tal-istess ftehim, dan ma jbiddel xejn mill-fatt illi fid-data tad-decizjoni l-Awtorita` intimata ma kinitx a konoxxenza tal-ftehim iffirmat fid-9 ta' Ottubru 2019 u li permezz tieghu Rosario u martu Mary Josephine Farrugia taw il-kunsens taghhom lir-rikorrenti biex jipprocedi bl-applikazzjonijiet necessarji.

Illi ghaldaqstant dan it-Tribunal ma jsib l-ebda irregolarita` fid-decizjoni appellata. Madankollu in vista li emergew fatti godda wara li nghatat l-istess decizjoni it-Tribunal jirrakomanda li tali decizjoni tigi riveduta fid-dawl tal-ftehim tad-9 ta' Ottubru 2019.

---

[3] A fol. 10

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur