MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

26 ta' April 2021

Rikors Numru 88/2020

Lawrence Pavia u martu Georgina Pavia

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Lawrence Pavia u Georgina Pavia** ippreżentat fis-26 ta' Ottubru 2020 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

"1. Illi permezz ta' kuntratt iffirmat bejn l-esponenti u l-Awtorità tal-Artijiet intimata nhar it-8 ta' Ottubru, 2019, l-esponenti ħadu b'titolu ta' lokazzjoni s-sit u l-istrutturi li jinsabu fil-Marnisi Area limiti ta' Marsaxlokk (Tenement No. E268694) kif murija delineate bil-kulur aħmar fuq il-pjanta bin-numru ta' referenza P.D.298_66_A_2, annessa mal-istess kuntratt.

2. Illi permezz tal-applikazzjoni preventiva tagħhom magħmula mill-Perit Philip Mifsud u li ġġib in-numru ta' referenza PLA1/2020/2299, l-esponenti talbu lill-Awtorità tal-Artijiet sabiex tagħti l-kunsens tagħha senjatament sabiex l-esponenti jkunu jistgħu jissottomettu l-applikazzjoni tagħhom ta' żvilupp ai termini ta' artikolu 71(4) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan sabiex ikunu jistgħu jwettqu s-segwenti: "rehabilitation of existing site include a proposed gate and the closing off of an opening in the existing rubble wall. Application includes the construction of an underground reservoir and a small timber structure to serve as a sanitary facility, the replacement of a roof of a pre-1967 structure and the untilisation of the same structure as an artist's studio".

3. Illi mal-imsemmija applikazzjoni l-esponenti annettew id-dokumentazzjoni kollha mitluba u neċessarja sabiex it-talba tagħhom tkun tista' tiġi proċessata u sussegwentament deċiża;

4. Illi permezz ta' ittra datata nhar id-9 ta' Ottubru, 2020 l-Awtorità appellata nfurmat lill-esponenti li t-talba tagħhom għall-kunsens tagħha ma kinitx qiegħda tiġi milqugħa abbażi ta' żewġ raġunijiet:

4.1. "the proposed works are not compliant with the conditions of the current Agricultural Lease Agreement (qbiela) prevailing over the site"

4.2. "proposed gate will adversely affect third party rights of passage"

5. Illi l-esponenti jħossuhom aggravati minn din id-deċiżjoni u qegħdin jinterponu dan l-umli appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, abbażi tas-segwenti argumenti legali u fatti li fl-umli opinjoni tal-istess esponenti għandhom iwasslu lil dan it-Tribunal sabiex jilqa' l-appell odjern:

L-ewwel Aggravju: Nuqqas ta' Motivazzjoni Xierqa

6. Illi fl-ewwel lok jirriżulta evidentament li l-Awtorità appellata ma elaborat assolutament xejn dwar il-bażi li wassluha sabiex tirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponenti u dan fis-sens li minkejja li l-istess Awttorita' tat żewġ raġunijiet li wassluha sabiex tasal għad-deċiżjoni finali tagħha, m'għamlet xejn sabiex tissostanzja kif waslet għal dawn il-konklużjonijiet.

7. Illi l-Awtorità appellata ma tatx imqar spjegazzjoni bażika ta' għalfejn kien qed jitqies li l-applikazzjoni tal-esponenti hija bi ksur tal-kuntratt lokatizju u wisq anqas x'wassal lill-Awtorità tqis li hemm terzi li jgawdu dritt ta' passaġġ u li dan ser jiġi b'xi mod preġudikat jekk l-esponenti jwettqu l-iżvilupp minnhom propost.

8. Illi l-Awtorità esponenti naqset milli tagħti spjegazzjoni xierqa tal-konsiderazzjonijiet li wasslu sabiex tasal għall-konklużjonijiet tagħha u dan kif ser jiġi elaborat aktar 'il quddiem, partikolarment fid-dawl li kull talba bħal dik odjerna għandha tiġi meqjusa skont iċ-ċirkostanzi u l-fattispecie partikolari.

9. Illi l-esponent għalhekk, jinsabu fil-pożizzjoni diffikultuża fejn huma mċaħħda milli janalizzaw u possibbilment jikkritikaw il-mod u l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Awtorità appellata tasal għad-deċiżjoni tagħha. L-esponenti jistgħu biss, f'dan l-istadju, jiddikjaraw li huma aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità u li ma jaqblux magħha iżda ma jistgħux ikollhom is-serħan il-moħħ neċessarju li l-Awtorità appellata daħlet fil-fatti specie u fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ in kwistjoni u wisq anqas li l-kunsiderazzjonijiet minnha magħmula kienu xierqa, relevanti u in ottemporanza mal-aħjar prassi amministrattiva!

10. Illi nonostante li l-Awtorità appellata m'hijiex entita' ġudizzjarja u għaldaqstant il-formalitajiet li wieħed isib f'deċiżjoni mogħtija minn tali entita', bħalma huwa dan l-Onorabbli Tribunal, mhumiex preżenti, dan ma jelimina xejn mill-kunċett li deċiżjoni ta' din ix-xorta, fejn wara kollox jeżisti dritt t'appell quddiem Tribunal u/jew Qrati Maltin, għandha tkun waħda li tagħti ċertezza u s-serħan il-moħħ li dak li qed jiġi deċiż qed isir wara li ġew ikkunsidrati l-fatti specie kollha preżenti fil-każ in kwistjoni u għaldaqstant għandha tkun studjata u motivata. Din il-motivazzjoni hija meħtieġa mhux biss għax hekk jirrikjedi l-prinċipju fundamentali tat-trasparenza u li entita' governattiva bħalma hija l-Awtorità appellata għandha tadempixxi, iżda wkoll sabiex l-esponenti setgħu jingħataw s-sodisfazzjon meħtieġ tar-raġunijiet li wasslu l-istess Awtorità tasal għad-deċiżjoni tagħha u biex fejn ma jaqblux ikunu jistgħu jappellaw.

Huwa evidenti li dan is-sodisfazzjon minimu u serħan il-moħħ, id-deċiżjoni in kwistjoni ma tathiex.

11. Illi dan qed jingħad anki fid-dawl tal-fatt li l-Awtorità intimata naqset milli tindika liema parti tal-kirja agrikola l-esponenti kienu ser jiksru bit-talba tagħhom. Fil-fatt it-talba tal-esponenti ma tikser l-ebda kundizzjoni tal-kirja viġenti u dak propost mill-esponenti mhux ser iservi biex tiġi preġudikata l-art mikrija.

12. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) esprimiet ruħha dwar dan f'deċiżjoni mogħtija nhar it-12 ta' Jannar, 2004, fil-kawża fl-ismijiet "Max Zerafa vs Kummissjoni għall-Kontroll tal-Iżvilupp" fejn ingħad kif ġej: ".... Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar obbligat, bħal kull Qorti, li teżamina l-aggravji tal-appellanti jew is-sottomissjonijiet tal-parti, tindika dwarhom u tagħti d-deċiżjoni tagħha, għaliex fuq kollox dak huwa l-iskop li huwa tenut li deċiżjoni għandha tkun motivata, u dan ukoll sabiex mhux biss il-ġustizzja ssir iżda tidher li qed issir. Dan huwa l-prinċipju li din il-Qorti dejjem imxiet bih u hekk hija obbligata li tagħmel, u bl-istess prinċipji huwa marbut l-istess Bord."

13. Illi tali insejament kif applikat għall-Bord tal-Appell dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ċertament għandu japplika għall-Awtorità appellata u għall-proċess addottat mill-istess Awtorità fejn għal kull buon fini qiegħda f'posizzjoni li tiddeċiedi skont il-funzjonijiet mogħtija lilha skont il-liġi. Huwa lampanti l-fatt li l-esponenti lanqas biss jistgħu jkunu f'posizzjoni li jgħarblu l-konsiderazzjonijiet li wasslu l-Awtorità tasal għall-konklużjonijiet tagħha iżda qed ikollhom jistrieħu dwar x'seta' kkonvinċa lill-Awtorità appellata tasal għad-deċiżjoni tagħha;

14. In vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità appellata u li minnha qiegħed isir dan l-appell, u jordna l-għotja tal-kunsens tal-istess Awtorità għat-talba tal-esponent;

It-Tieni Aggravju: Nuqqas ta' Kunsiderazzjoni Xierqa tal-Pretiż Jedd ta' Passaġġ ta' Terzi

15. Illi fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorità sostniet li waħda mir-raġunijiet li fuqhom hija ċaħdet it-talba tal-esponenti kienet billi l-propost żvilupp u installazzjoni ta' xatba kien ser iwassal biex jiġu preġudikati d-drittijiet ta' passaġġ ta' terzi fuq l-imsemmija art.
16. Illi bid-dovut rispett tali raġuni hija mhux biss skarna minn kwalsiasi motivazzjoni iżda hija addirittura waħda abbużiva u meħuda lil hinn mill-kunsiderazzjonijiet xierqa li kienu jmissu lill-Awtorità,

17. Illi qabelxejn id-deċiżjoni fiha nfisha ma tagħmel ebda referenza għal min huma t-terzi li suppost għandhom dan il-jedd ta' passaġġ u wisq anqas ma tidentifika minn fejn joriġina dan il-jedd u kif għandu jimpinġi fuq il-lokazzjoni kuntrattata mill-esponenti.

18. Illi di piu', u b'mod tassew sorprendenti, dan l-allegat jedd ta' passaġġ ma jiffigura mkien fuq il-kuntratt lokatizju li permezz tiegħu l-esponenti ngħataw it-titolu fuq l-art in kwistjoni.

19. Illi qari tal-kuntratt in kwistjoni ma jgħid imkien u fl-ebda klawżola li l-art hija soġġetta għal xi dritt ta' passaġġ ta' terzi u għalhekk hija tassew assurda l-pretensjoni li tali jedd - jedd tabilħaqq ta' terzi mhux magħrufa u arġinat fuq sors okkult - għandu jservi biex ixekkel, jikkundizzjoni u jnaqqas it-tgawdija tal-esponenti fuq l-art lilhom mikrija!

20. Illi bid-dovut rispett, kemm-il darba l-esponenti kien ser ikollhom l-lokazzjoni tagħhom soġġetta għad-drittijiet ta' passaġġ ta' terzi dan kellu jkun espliċitament imniżżel bħala kundizzjoni fil-kirja, b'dan li kieku dan kien il-każ allura l-esponenti ma kinux jidħlu għall-kirja sa mill-bidu!

21. Illi effettivament il-fatt li l-Awtorità qiegħda tikkundizzjona l-użu u t-tgawdija tal-esponenti fuq l-art lilhom mikrija minħabba pretiż jedd ta' terz mhux magħruf u jedd li mkien ma jirriżulta fil-kuntratt lokatizju ma jistax ħlief isarraf fi ksur manifest tal-aktar obbligu bażilari inkombenti fuq sid f'kuntratt ta' kera - ossia l-garanzija tal-paċifiku pussess u tgawdija tal-proprjeta' mikrija!!

22. Illi tabilħaqq, u hekk kif ser jirriżulta fil-mori tal-proċeduri, fil-mument li l-esponenti ffirmaw il-kuntratt lokatizju huma kienu ġew verbalment assigurati mill-uffiċjali fi ħdan l-Awtorità li l-art mikrija ma kinitx ser tkun soġġetta għall-ebda dritt ta' passaġġ ta' terzi, b'dan li l-gabillotti fil-viċinanzi taż-żona kellhom biss jedd ta' passaġġ fuq porzjoni oħra adjaċenti tal-art iżda li ma kinitx mertu tal-kirja in kwistjoni.

23. Illi fil-fatt it-terzi li jokkupaw l-artijiet adjaċenti għal dik in kwistjoni għandhom dritt ta' passaġġ u aċċess għall-artijiet tagħhom tramite toroq pubbliċi u b'modalitajiet varji, b'dan li lanqas ma jista' qatt jiġi argumentat li l-jedd ta' passaġġ minn fuq l-art mikrija lill-esponenti hija l-unika modalita' t'aċċess eżistenti! Anzi dan huwa ferm 'il bogħod mir-realta'.

24. Illi għalhekk jidher li l-Awtorità mmotivat iċ-ċaħda tagħha tat-talba tal-esponenti abbażi ta' kunsiderazzjonijiet li ma kinux xierqa u li ma setgħu qatt iservu bħala raġunijiet validi għad-deċiżjoni in kwistjoni.

25. Illi anzi jingħad li f'korrispondenza li l-esponenti kellhom mal-legali tal-Awtorità kien saħansitra ġie lilhom ikkonfermat li ebda terz ma kellu jedd ta' passaġġ fuq l-art mikrija, u dan anki permezz ta' ittra mibgħuta mil-legali tal-Awtorità lill-esponenti u datata nhar il-5 ta' Mejju, 2020.

26. Illli għalhekk huwa aktar u aktar sorprendenti l-fatt li l-Awtorità spiċċat biex ċaħdet it-talba tal-esponenti abbażi ta' tali motivazzjoni!

It-Tielet Aggravju: Nuqqas ta' Kunsiderazzjoni Xierqa tal-Valur Storiku tas-Sit

27. Illi fl-aħħar jingħad li l-Awtorità ma kkunsidratx b'mod xieraq il-valur storiku u l-potenzjal li għandha l-art in kwistjoni, tant li l-esponenti jixtieqų li jinvestu f'tali art biex 'il quddiem din tkun tista' titgawda minn kulħadd, u din flok tibqa' żdingata bħala sempliċi sit fejn il-gabillotti tal-madwar jipparkeġġjaw il-vetturi tagħhom!

28. Illi dan qed jingħad għax bl-iżvilupp propost mill-esponenti huma kienu sejrin jinvestu eluf ta' Ewro biex itejbu ambjenti ta' valur storiku, inkluż strutturi mibnija fi żminijiet it-Tieni Gwerra Dinjija, u dan minflok tali siti ta' patrimonju nazzjonali jinżammu fi stat dilapitat u abbandunat - ossia xejn aktar minn parkeġġ għat-trakkijiet!

29. Illi jidher li minn dan kollu l-Awtorità ma kkunsidrat xejn u waqfet billi ċaħdet it-talba tal-esponent abbażi ta' kunsiderazzjonijiet mhux motivati u msejsa fuq raġunijiet li ma jsibu ebda comfort fattwali jew legali - u dan hekk kif spjegat aktar 'il fuq.

30. Illi għalhekk ukoll l-esponenti jħossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità u jemmnu li konsiderazzjoni aktar xierqa tat-talba tagħhom kellha tintlaqa' anki abbażi ta' dak hawn sottomess.

Konklużjoni

Għaldaqstant, l-esponenti filwaqt li jinterponu dan l-umli appell mid-deċiżjoni tal-Awtorità appellata kif fuq premess, u filwaqt li jirriservaw li jressqu l-provi tagħhom in sostenn ta' dan l-appell jitolbu umilment li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar, jirrevoka u/jew jirrevedi d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata d-9 ta' Ottubru 2020 u tordna l-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet għall-applikazzjoni b'referenza numru PLA1/2020/2299 u/jew tagħti dawk il-provvedimenti kollha neċessarji fiċ-ċirkostanzi bl-ispejjeż kontra l-Awtorità appellata."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** datata 17 ta' Novembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Lawrence Pavia K.I 552459M u martu Georgina Pavia K.I 218660M*

2. *Illi r-rikorrenti għandhom titlu ta' lokazzjoni għal 15-il sena b'valur ta' tlett mija u mitt euro fis-sena (€3,100), b'reviżjoni skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni jew b'għaxra fil-mija (10%), skont liema jkun ogħla kull ħames snin; skont id-dokument anness u mmarkat **Dok A**, kif ukoll skont il-kundizzjoni tal-kirja, dokument anness u mmarkat **Dok B***

3. *Illi din il-lokazzjoni ġiet assenjata permezz ta' sejħa għall-offerti għall-kiri tal-fon suċitat, Avviż Nru143 , datat tnax (12) ta' Lulju elfejn u dsatax (2019), dokument anness u mmarkat **Dok Ċ***

4. *Illi r-rikorrenti applikaw permezz ta' PLA1/2020/2299 biex ai termini ta' Artiklu 71(4) ta' Kapitlu 552 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-sit inkwistjoni jsir fuqu 'Proposed rehabilitation of existing site including proposed gate and closing of an opening in the existing rubble wall;*

5. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet irrifjutat din l-applikazzjoni a bażi ta'*
    a. *The Proposed works are not compliant with the conditions of the current Agricultural Lease Agreement (qbiela) prevailing over the site*
    b. *Proposed Gate will adversely affect third party right*

6. *Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u interpona dan l-Appell*

7. *Illi bid-dovut rispett l-Awtorità tal-Artijiet ma taqbilx ma' dan l-Appell minħabba is-sussegwenti raġunijiet :-*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

I. *Illi **Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563** tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorità tal-Artijiet biex "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" u għaldaqstant l-Awtorità kienet fid-drittijiet pjeni tagħha li tieħu tali deċiżjoni

L-Ewwel Aggravju : Nuqqas ta' Motivazzjoni Xierqa

II. *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-deċiżjoni tagħha fuq żewġ raġunijiet;*

It-Tieni Aggravju : Nuqqas ta' Konsiderazzjoni Xierqa tal-Pretiż Jedd ta; Passaġġ ta' Terzi

III. *Illi l-Jedd ta' Passaġġ ta' Terzi qiegħed imsemmi b'mod ċar fl-Avviż Numru 143, immarkat **Dok Ċ** , publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-tnax ta' Lulju elfejn u dsatax , u li a bażi tagħha ir-rikorrenti issottomettew l-offerta tagħhom, li jgħid hekk*
'Dan is-sit huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ a favur ta' propjeta adjaċenti. Kwalunkwe żvillupp i jsir fuq is-sit irid jiġi approvat minn qabel mill-Awtorità tal-Artijiet'

IV. *Illi r-rikorrenti, iffirmaw dikjarazzjoni, hawn annessa **Dok A**, li biha iddikjaraw 'li jafu bil-kundizzjoni attwali tal-fond'*

Eċċezzjonijiet ulterjuri

V. *Illi l-Awtorita tinnota li r-rikorrenti qed jeċepixxu ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' lokazzjoni mill-Awtorità , minħabba li qed jingħad li qed jinkiser il-paċifiku pussess*

VI. *Illi l-Awtorità teċepixxi li din l-eċċezzjoni tista' tinstema quddiem dan l-Onorabbli Tribunal stante li l-kuntratt ta' lokazzjoni nnifsu jirregola kwalunkwe tilwima fuq il-kundizzjonijiet tal-kuntratt a bażi ta' Klawsola tlieta u għoxrin (23) tal-kuntratt ta' lokazzjoni , **Dok B**, fejn ġie stipulat li :*
'Kull tilwima , kontroversja jew talba li toħroġ jew li għandha x'taqsam ma'dan il-kuntratt jew jsur, terminazzjoni jew invalidita; ta' dan il-kuntratt għandha tiġi deċiża permezz ta' proċedimenti ta' arbitraġġ skont it-Taqsima IV Arbitraġġ Domestiku tal-Att dwar –Arbitraġġ ta' Malta u r-Regoli tal-Arbitraġġ taċ-Ċentru tal-Arbitraġġ ta' Malta kif inhu fis-seħħ

VII. *Illi inoltre Klawsola 6 tal-Kuntratt ta' lokazzjoni tistipula li Kwalunkwe żvillupp li jsir fuq is-sit irid jiġi approvat minn qabel mill-Awtorità tal-Artijiet. Illi dan ifisser li filwaqt li kerrej huwa obbligat li ifittex l-Approvazzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet, l-Awtorità tal-Artijiet minn naħa l-oħra mhijiex obbligata li taċċetta tali applikazzjoni , imma meta tirrifjuta dawn l-applikazzjonijiet tkun qed taġġixxi skont id-drittijiet u l-obbligi tagħha*

VIII. *Illi l-esponenti Awtorità tirriserva d-dritt li tippreżenta' raġunijiet oħra waqt is-smigħ ta dan l-Appell*

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet."

Ra illi fil-11 ta' Marzu 2021 ingħatat sentenza dwar jekk dan il-każ kellux jinstema' quddiem dan it-Tribunal jew miċ-Ċentru Malti tal-Arbitraġġ fejn ġie deċiż illi l-proċeduri kellhom jissoktaw quddiem dan it-Tribunal;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 9 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha ġew infurmati li l-applikazzjoni tagħhom għal *"proposed rehabilitation of existing site including proposed gate and closing of an opening in the existing rubble wall"* kienet qiegħda tiġi rifjutata minħabba s-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

- *the proposed works are not compliant with the conditions of the current Agricultural Lease Agreement (qbiela) prevailing over the site*
- *Proposed gate will adversely affect third party rights of passage.*

Illi mill-atti jirriżulta illi fit-8 ta' Ottubru 2019 ir-rikorrenti kienu ġew konċessi kirja mingħand l-Awtorità intimata ta' sit u strutturi fil-Marnisi Area, limiti ta' Marsaxlokk u dan kif jirriżulta minn Dokument A a fol.19 *et sequitur* tal-proċess. Illi wara li ħadu l-imsemmija kirja, ir-rikorrenti talbu l-approvazzjoni tal-Awtorità intimata sabiex ikunu jistgħu jissottomettu applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar fejn kienu qegħdin jipproponu li jinstallaw xatba, jagħlqu fetħa eżistenti f'ħajt tas-sejjieħ u wkoll jibnu ġiebja u struttura żgħira tal-injam bħala faċilità sanitarja. In oltre talbu wkoll sabiex jibdlu saqaf ta' struttura li kienet eżistenti qabel l-1967 u jutilizżaw l-istess struttura bħala *studio* ta' artist.

Ir-rikorrent Lawrence Pavia jispega illi wara li ssottomettew l-offerta tagħhom, liema offerta ġiet aċċettata, huma kienu għamlu kuntatt mal-Awtorità intimata sabiex jikkonfermaw illi d-dritt ta' passaġġ imsemmi fis-sejħa għall-offerti kien jirreferi għall-arja mmarkata bil-blu fuq il-pjanta ppubblikata mal-istess sejħa. Sussugwentement huma kellhom konferma li dan kien il-każ. Għaldaqstant ipproċedew biex jiffirmaw il-kuntratt. Dan ġie kkonfermat ukoll dakinhar li ġie ffirmat il-kuntatt mill-uffiċjali tal-Awtorità intimata. Spjega li wara li ħadu pussess tas-sit huma bdew inaddfuh fejn innutaw li kien hemm bidwi li kien jgħaddi minn fuq is-sit in kwistjoni anke jekk kien

hemm aċċess minn toroq pubbliċi oħra, jew mill-parti mmarkata bil-blu fuq il-pjanta annessa mas-sejħa għall-offerti. Ix-xhud spjega illi huwa xtaq jirranġa l-ħitan tas-sejjieħ li kienu ġġarfu u jirranġa saqaf li kien se jiġġarraf filwaqt li jagħmel xatba. Spjega wkoll li l-istruttura eżistenti xtaq li jagħmilha *studio* tal-arti għalih u sabiex ikollu fejn iżomm l-għodda tal-agrikoltura.

L-Avukat Carmel Cascun xehed illi huwa kien preżenti meta l-konjuġi Pavia iffirmaw il-kuntratt mal-Awtorità intimata. Jispjega illi qabel ġie ffirmat il-kuntratt, Lawrence Pavia kien staqsa lil wieħed mill-uffiċjali preżenti jekk huma bħala inkwilini għandhomx id-dritt esklussiv tal-kamra u l-għalqa li kienu se jikru. L-istess uffiċjal qallu li s-sit delinejat l-aħmar huwa għall-użu biss tal-kerrej mentri l-parti delinejata bil-blue kienet passaġġ b'użu komuni inkluż minn terzi apparti l-konjuġi Pavia.

Eric Pavia Bartoli spjega illi huwa kien jikkomunika mal-Awtorità intimata għan-nom tar-rikorenti fejn talab konferma li ħadd ma kellu dritt ta' aċċess minn fuq is-sit in kwistjoni. B'risposta għal din it-talba wieġbet Dr. Carina Nagiah li infurmatu li l-kuntratt huwa ċar u li m'hemm bżonn tal-ebda kjarifika.

Il-Perit Philip Mifsud spjega illi l-uffiċċju tiegħu kien ġie nkarigat mir-rikorrenti sabiex iħejji pjanti tax-xogħol propost u wkoll sabiex isiru l-applikazzjonijiet neċessarji mal-awtoritajiet konċernati. Ix-xhud spjega illi fuq is-sit kien hemm evidenza li kienet qiegħda tintuża bħala passaġġ.

Norton Chalker, uffiċjal tal-Awtorità intimata, spjega illi huwa kien ħejja rapport dwar it-talba tar-rikorrenti fejn kien irrakomanda li t-talba għall-bini ta' ġiebja u li jsir ristrutturar fuq il-binja eżistenti tiġi milqugħa, filwaqt li rrakomanda li x-xatba u l-bini tal-ħajt tas-sejjieħ ma jiġux approvati peress li kien hemm dritt ta' passaġġ favur proprjetà adjaċenti. Spjega wkoll illi kienet saret korripondenza mal-Awtorità intimata da parti tal-Perit Karm Farrugia għan-nom ta' ċertu Cassar rigward dritt ta' passaġġ minn fuq is-sit in kwistjoni. Jispjega wkoll illi r-rikorrenti wkoll kienu kkomunikaw mal-Awtorità qabel ressqu l-applikazzjoni odjerna. Spjega li għan-nom tar-rikorrenti kien kiteb ċertu Eric Bartolo li kien bagħat *aerial photo* fejn wera l-passaġġ li kien qiegħed jippretendi t-terz.

Ikkunsidra:

Illi jirriżulta li t-talba tar-rikorrenti ġiet rifjutata abbażi ta' żewġ raġunijiet, u ċioe`:

1. Illi x-xogħolijiet proposti ma kinux konformi mal-kundizzjonijiet tal-qbiela fuq is-sit; u
2. Ix-xatba li kienet qiegħda tiġi proposta kienet se taffetwa ħażin id-dritt ta' passaġġ ta' terzi.

<u>L-ewwel raġuni – xogħolijiet mhux konformi mal-kundizzjonijiet tal-qbiela</u>

Illi t-Tribunal fela sew il-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet fit-8 ta' Ottubru 2019. Minn dan il-kuntratt jirriżulta illi l-oġġett tal-kuntratt kien il-kiri ta' "sit u strutturi fil-Marnisi Area ta' Marsaxlokk muri bl-aħmar fuq pjanta P.D. 298_66_A_2". Illi din il-pjanta li tinsab esebita a fol. 67, liema pjanta turi sit delinejat bl-aħmar u sit immarkat bil-blu. Huwa paċifiku li s-sit immarkat bl-aħmar huwa s-sit in kwistjoni filwaqt li s-sit immarkat bil-blu huwa deskritt fuq l-istess pjanta bħala "right of access". Illi fl-istess pjanta m'hemm l-ebda indikazzjoni illi s-sit immarkat bl-aħmar għandu xi passaġġ favur terzi fih.

Illi minn qari tal-istess kuntratt jirriżulta wkoll illi l-istess sit ma jistax jintuża għal skopijiet residenzjali. Jirriżulta li din hija l-uniku projbizzjoni imposta fuq l-użu tal-istess sit. Kwindi it-Tribunal jinnota illi meta fid-deċiżjoni appellata ssir referenza għal "Agricultural Lease Agreement (qbiela)" dan huwa fattwalment żbaljat. Il-kirja *de quo* mhix kirja agrikola iżda kirja ta' sit u strutturi fejn l-uniku projbizzjoni ta' użu hija dik residenzjali. Kwindi jirriżulta illi l-Awtorità intimata, meta ġiet biex tikkunsidra t-talba tar-rikorrenti, telqet fuq sieq żbaljata meta ikkunsidrat il-kirja *de quo* bħala waħda ta' qbiela.

Illi mir-rapport tal-*case officer* report jirriżulta illi kien hemm rakkomandazzjoni favorevoli fir-rigward tar-ristrutturar tal-istruttura u tal-bini ta' ġiebja. Madankollu din il-konsiderazzjoni ġiet skartata għal kollox meta t-talba ġiet deċiża mill-Awtorità, u dan bla ma ngħatat l-ebda raġuni plawsibbli.

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-kuntratt tal-kirja, ir-rikorrenti huma obbligati li jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa. Jirriżulta illi l-istruttura li hemm fil-post għandha bżonn manutenzjoni biex ma tiġġarrafx. Il-fatt li dan is-sit inkera mhux bi qbiela ifisser illi r-rikorrenti jistgħu jutilizżawh kif jixtiequ huma, sakemm ma jużawhx bħala fond residenzjali. Il-fatt li r-rikorrenti jridu jagħmlu *artist studio* biex jeżerċitaw id-delizzju tagħhom ma hux kunfliġġenti ma' l-ebda klawsola tal-kuntratt. Li jkun hemm faċilitajiet sanitarji li jikkumplimentaw l-ambjent rurali lanqas ma huma xi ħaġa li se tikser xi klawsola tal-kuntratt. Dan dejjem soġġett imbagħad għall-iskrutinju tal-Awtorità tal-Ippjanar.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-ewwel raġuni mogħtija mill-Awtorità intimata għaċ-ċaħda tat-talba tar-rikorrenti hija legalment skorretta.

<u>It-tieni raġuni – dritt ta' passaġġ ta' terzi</u>

Illi jirriżulta illi d-deskrizzjoni tas-sit fis-sejħa għall-offerti kienet is-segwenti:

"Kiri *tale quale* mhux għal skopijiet residenzjali tas-Sit u l-Istrutturi fil-Marnisi *Area* limiti ta' Marsaxlokk kif muri b l-aħmar fuq il-pjanta P.D. 298_66_A_2. **Dan is-sit**

huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ a favur ta' proprjetà adjaċenti. [1] Kwalunkwe żvilupp li jsir fuq is-sit, irid jiġi approvat minn qabel mill-Awtorità tal-Artijiet."[2]

Madankollu meta ġie redatt il-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet id-deskrizzjoni ta' dan is-sit kienet is-segwenti, u ċioe`:

"Sit u l-Istrutturi fil-Marnisi *Area* limiti ta' Marsaxlokk kif muri bl-aħmar fuq il-pjanta P.D. 298_66_A_2."

Illi l-pjanta hija komuni kemm għas-sejħa għall-offerti u kemm għall-kuntratt. Jiġi osservat illi fil-kuntratt ma jissemma l-ebda dritt ta'passaġġ fuq is-sit a favur ta' terzi. Di piu` ir-rikorrenti, u terzi, xehdu bil-ġurament illi qabel ma ffirmaw il-kuntratt huma staqsew jekk fuq l-istess sit jeżistix xi dritt ta' passaġġ u l-uffiċjali tal-Awtorità weġbuhom fin-negattiv.

Illi dak li jorbot lill-partjiet huwa dak li hemm stipulat fil-kuntratt iffirmat fit-8 ta' Ottubru 2019. Fl-istess kuntratt, kif ġià ingħad, ma ssir referenza għall-ebda dritt ta' passaġġ ta' terzi ħlief għall-pjanta annessa mal-istess kuntratt li turi dritt ta' passaġġ fuq barra tas-sit in kwistjoni. Illi għalhekk, meta r-rikorrenti daħlu għall-kuntratt *de quo* huma ma intrabtu li jagħtu l-ebda dritt ta' passaġġ lil terzi minn fuq is-sit mikri lilhom.

Illi jirriżulta b'mod ċar illi l-għelieqi fil-madwar għandhom aċċess adegwat minn bnadi oħra u li m'hemm l-ebda bżonn li biex wieħed jidħol fl-għalqa adjaċenti għas-sit in kwisjtoni jgħaddi minn fuq dan is-sit. Skont dak li jirriżulta mill-provi, it-terzi li qegħdin jippretendu dan id-dritt ta' passaġġ kienu wkoll issottomettew l-offerta tagħhom għas-sit in kwistjoni. Jista' jkun li qabel ma s-sit ġie aġġudikat favur ir-rikorrenti huma ħolqu xi tip ta' passaġġ, pero` dan bl-ebda mod ma jidher li kien ġie konċess mill-Awtorità tal-Artijiet jew mill-predeċessuri tagħha. Għallinqas dan it-Tribunal ma ġie fornit bl-ebda prova dwar dan.

Illi għalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, anke t-tieni raġuni mogħtija mill-Awtorità intimata hija waħda li m'għandha l-ebda bażi legali. Kemm il-pjanta annessa mas-sejħa għall-offerti u kemm dik annessa mal-kuntratt ma jindkaw l-ebda dritt ta' passaġġ fuq is-sit in kwisjtoni u kwindi r-rikorrenti m'hu se jkunu qegħdin ifixklu l-ebda aċċess ta' terzi jekk huma jkomplu jibnu l-ħajt tas-sejjieħ u jinstallaw xatba biex jagħlqu l-konfini tas-sit in kwistjoni.

Finalment it-Tribunal jirrileva illi l-kompetenza tiegħu hija biss waħda ta' reviżjoni u għalhekk ma jistax jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fit-totalità tagħhom stante li huma qegħdin jitolbu wkoll li t-Tribunal jordna lill-Awtorità tagħti l-kunsens tagħha għal dak li qegħdin jitolbu.

[1] Enfasi tat-Tribunal
[2] Dokument A a fol. 135

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti limitatament fir-rigward tat-talba tagħhom sabiex id-deċiżjoni appellata tiġi annullata u revokata iżda mhux qiegħed jilqa' t-talba biex jissostitwixxi d-diskrezzjoni mħollija f'idejn l-Awtorità intimata, filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-Awtorità intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorità intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur