MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

10 ta' Ġunju 2021

Rikors Numru 110/2020

Mary Anne Psaila u żewġha Luke Psaila għal kull interess li jista' jkollu

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Mary Anne Psaila u żewġha Luke Psaila** ppreżentat fid-9 ta' Diċembru 2020 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

"

1. *Illi dan huwa appell mid-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tal-25 ta' Novembru 2020 permezz ta' liema deċiżjoni, it-talba da parti tal-appellanti sabiex isir xogħol strutturali fuq garaxx kostruwit fuq art proprjetà tal-istat u utilizzat b'titolu ta' qbiela da parti tal-appellanti, ġie miċħud – Kopja tad-deċiżjoni annessa u mmarkata Dok. AP1.*

2. *Illi l-appellanti umilment tissottometti l-fatti tal-każ u l-bażi tal-appell:*

I. ***Fatti tal-Każ***

i. *Illi l-appellanti tokkupa biċċa art magħrufa bħala Ta' Sienja, ġewwa Ħal Kirkop, u fuq l-istess art, tinstab mibnija struttura ossia garaxx.*

ii. *Illi t-titolu ta' qbiela fuq l-art de quo ġie stabbilit fl-1967 meta l-istess art ġiet mgħoddija b'titolu ta' qbiela lil missier l-appellanti Benedict Theuma. Kopja tal-Pjanta tal-Art iffirmata mis-sid oriġinali Benedict Theuma u*

rappreżentant tal-uffiċċju konġunt, Charles Camilleri, qed tiġi annessa u mmarkata Dok. AP2.

iii. *Illi t-titolu ta' qbiela ġie akkwistat mill-appellanti ai termini ta' skrittura privata datata 4 ta' Marzu 1997, kopja qed tiġi annessa u mmarkata Dok. AP3.*

iv. *Illi l-istruttura, ossia garaxx, mertu tal-każ, ilha mibnija mis-sena 1967 meta l-istess art kienet proprjetà tal-Kurja Arċiveskovali.*

v. *Ilil sussegwentement, l-art in kwistjoni ġiet trasferita lill-uffiċċju konġunt u llum tirriżulta rreġistrata fuq l-Awtorità tal-Artijiet.*

vi. *Illi konsegwenza ta' ħsarat li żviluppaw fis-saqaf tal-istruttura ossia garaxx, tul is-snin, l-appellanti, bħala l-kerrejja,* ***hija obbligata mil-liġi*** *illi żżomm l-istess struttura f'kundizzjoni tajba u sigura u għalhekk issottomettiet l-applikazzjonijiet neċessarji sabiex tkun tista' teżegwixxi x-xogħlijiet strutturali neċessarji.*

vii. *Illi dettalji dwar l-applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar huma ndikati fl-anesss dokument PA/04818/19 – Dok. AP4.*

viii. *Illi l-applikazzjoni ġiet debitament riferuta għall-aċċettazzjoni da parti tal-Awtorità tal-Ippjanar, kif indikat fl-anness Dok. AP4.*

ix. *Illi l-Awtorità dwar l-Ippjanar talbet lill-appellanti sabiex tikseb l-awtorizzazzjoni u l-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet stante illi din tal-aħħar hija sid l-art, u kien hawnhekk illi l-Awtorità tal-Artijiet ċaħdet il-kunsens tagħha.*

x. *Illi l-Awtorità tal-Artijiet ċaħdet il-kunsens tagħha għaliex ikkonkludiet illi:*

(i) L-istruttura, ossia garaxx, ġiet kostruwita mingħajr permess
(ii) Fi kwalsiasi każ, l-art hija ta' natura agrikola u l-iskop tal-qbiela huwa strettament agrikolu

II. AGGRAVJI

Illi l-appellanti ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Awtorità dwar l-Artijiet u l-aggravju huma s-segwenti:

A. L-Ewwel Aggravju – Ma huwiex minnu illi l-istruttura ġiet kostruwita mingħajr permess

Illi l-ewwel aggravju jittratta l-ewwel raġuni mogħtija mill-Awtorità tal-Artijiet u cioè illi l-istruttura ma hijiex koperta minn permess. Kif iddikjarat fid-deċiżjoni tal-25 ta' Novembru 2020:

"… this garage was constructed without the necessary development planning permits."

Illi kif ġa ġie muri lill-Awtorità tal-Artijiet u kif ser jiġi wkoll ippruvat waqt l-appell odjern, l-istruttura saret bil-permess tas-sid fl-1967, u fi kwalsiasi każ, l-istruttura ilha mibnija mill-1967 u cioè oltre ħamsin sena. **Dan kif ikkonfermat ukoll mill-Awtorità dwar l-Ippjanar, fid-dokument anness AP4, fuq paġna 5.**

Illi huwa ben risaput, anke skont il-policies tal-Awtorità tal-Ippjanar, illi kwalsiasi struttura illi ilha in eżistenza għal oltre erbgħin sena, hija awtomatikament rikonoxxuta bħala waħda regolari.

Illi inoltre, l-Awtorità tal-Ippjanar aċċettat li jsiru xogħlijiet mertu tal-każ odjern u għalhekk huwa ovvju illi l-ebda Awtorità ma tista' taċċetta li jsiru xogħlijiet fuq struttura li ma hijiex koperta b'permess mill-istess Awtorità. Naturalment, l-Awtorità tal-Ippjanar tkun għamlet ir-riċerki tagħha u tkun applikat il-policies tagħha qabel ma taċċetta li jsiru xogħlijiet fuq proprjetà u ċertament ma taċċettax li jsiru xogħlijiet fuq binja mibnija mingħajr permess tal-istess Awtorità tal-Ippjanar (!)

Illi għalhekk huwa ferm kontradittorju illi filwaqt li l-Awtorità dwar l-Ippjanar irrikonoxxiet u aċċettat li jsiru xogħlijiet strutturali u l-permess ġie debitament riferut għall-aċċettazzjoni, awtorità terza li ma hijiex awtorità responsabbli mill-ippjanar, tikkontradixxi d-deċiżjoni tal-Awtorità kompetenti. Huwa minn lewn id-dinja illi ġaladarba l-Awtorità tal-Ippjanar aċċettat u ssuġġeriet il-ħruġ ta' permess għal xogħlijjet fuq struttura, dik l-istess struttura ma hijiex u ma tistax tkun mibnija mingħajr il-permess tal-istess Awtorità li qed tagħti permess għax-xogħlijiet.

B. It-Tieni Aggravju – Ma huwiex minnu illi ma jista' jkun hemm l-ebda struttura fuq art agrikola ġaladarba l-istruttura ilha mibnija għal oltre ħamsin sena.

i. Illi l-Awtorità dwar l-Artijiet ikkonkludiet ukoll illi:

"This application has been refused on the grounds that the garage subject to this request, was built in contravention to the terms and conditions of the current Agricultural Leases (qbiela) prevailing on this land."

ii. Illi kif sottolineat mill-istess Awtorità dwar l-Artijiet, l-istruttura hija allegatament mibnija kontra il-policies ***<u>kurrenti</u>***

ii. Illi bir-rispett, kif ġa ribadit aktar 'il fuq, ***l-istruttura ilha mibnija għal perjodu ta' oltre ħamsin sena*** *u dan bil-kunsens u/jew konsapevolezza u/jew aċċettazzjoni tas-sid tal-art* ***taż-żmien meta kienet inbniet l-istruttura.*** *Għalhekk:*

a. *Policies kurrenti ma jistgħux jiġu applikati għall-bini li sar ħamsin sena ilu u se mai huma il-policies li kienu applikabbli meta nbniet l-istruttura illi għandhom jiġu applikati. Ir-retrospettività ma tistax tapplika għal każijiet bħal dawn u strutturi li kienu legali u aċċettati ħamsin sena ilu ma jistgħux jitwaqqgħu.*
b. *Fi kwalsiasi każ, l-istruttura ġa kienet mhux biss permessa iżda addirittura aċċettata mis-sid oriġinali tal-art meta ġiet imposta l-qbiela u cioè l-Kurja Arċiveskovali.*

c. *Illi għaldaqstant isewgi illi kull sid sussegwenti illi a favur tiegħu jew tagħha ġiet trasferita l-art ġiet hekk trasferita u akkwista bid-drittijiet u piżijiet kollha tagħha inkluż drittijiet personali favur terzi – ergo l-garaxx mertu tal-appell. Sidien sussegwenti ma għandhom l-ebda jedd illi jbiddlu jew ivarjaw ftehim mal-kerrej illi kien ġie miftiehem u/jew aċċettat mis-sidien preċedenti tal-art.*

d. *Dan oltre kwistjonijiet ta' preskrizzjoni stante t-trapass ta' oltre ħamsin sena.*

e. *Illi fi kwalsiasi każ u strettament mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istruttura hija essenzjali għall-makkinarju u vetturi neċessarji għall-użu ta' natura agrikola tal-art in kwistjoni.*

Għaldaqstant, l-appellanti, filwaqt li jagħmlu riferenza għas-suespost u jirriżervaw li jressqu l-provi u x-xhieda kollha neċessarji u permessibbli f'dan l-istadju, jitolbu li dan l-Onorabbli Bord:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet tal-25 ta' Novembru 2020 hija waħda żbaljata u għandha tiġi revokata*
2. *Tiddikjara u tikkonferma illi l-applikazzjoni tal-appellanti għandha tiġi aċċettata*
3. *Tordna lill-Awtorità tal-Artijiet tagħti l-kunsens tagħha sabiex isiru ix-xogħlijiet mill-appellanti ai termini tal-applikazzjoni PA/04818/19 u PLA/2020/2187 u fin-nuqqas, tissostitwixxi l-kunsens tagħha."*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-17 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorità esponenti ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi;*

2. *Illi dan huwa appell minn deċiżjoni tal-Awtorità għall-applikazzjoni bin-numru PLA1/2020/2187 'Re-construction part of collapsed roof and part of dilapidated roof'. Din it-talba saret in relazzjoni ma' garaxx mibni mingħajr il-permess tal-Awtoritajiet ikkonċernati, inkluż tal-esponenti fuq art agrikola, u dan kif ser jiġi sottolineat aktar 'il quddiem.*

3. *Illi din l-applikazzjoni ġiet għalhekk rifjutata mill-Awtorità esponenti 'on the grounds that the garage subject to this request was built in contravention to the terms and conditions of the current Agricultural Lease (qbiela) prevailing on this land. It is also noted that this garage was constructed without the necessary development permits'.*

4. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni komunikata kif ġja spjegat, u għalhekk interponew dan l-umli appell.*

5. *Illi l-art de quo, u iġifieri biċċa art formanti parti mir-raba msejjaħ 'Ta' Ramlija' fil-limiti ta' Ħal Kirkop, kienet ġiet konċessa lil Benedetto Theuma fl-1969, u din*

sabiex tintuża bħala barriera, bil-possibiltà li l-art terġa' tiġi konvertita għall-skop agrikolu, kif filfatt ġara mal-medda taż-żmien.

6. *Illi Benedetto Theuma qasam din l-art bejn iż-żewġ uliedu Mary Anne Psaila u Rose Schembri u dan skont skrittura privata li saret bejn il-partijiet. L-ulied ġew rikonoxxuti bħala l-gabillotti l-ġodda permezz ta' ittra maħruġa mit-Taqsima tal-Proprjetà tal-Gvern tal-Uffiċċju Konġunt, datata l-4 t'Awwissu 2005.*

7. *Illi skont l-Kap 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità esponenti għandha r-responsabiltà illi tamministra l-art tal-Gvern ta' Malta bl-aħjar mod, u għaldaqstant ir-raġunijiet tar-rifjut iridu jiġu kkonsidrati fid-dawl ta' din l-istess responsabiltà.*

8. *Illi l-Ewwel Aggravju jirrelata dwar il-konsiderazzjoni illi għamlet l-esponenti fir-rigward ta' jekk dan il-garaxx (struttura) ġiex kostruit mingħajr permess.*

9. *Illi r-rikorrenti jsostnu illi s-sid, dak iż-żmien il-Kurja, kienet tat il-permess tagħha għall-bini tal-imsemmi garaxx. Dan il-fatt iżda ma jirriżultax mill-file tal-Awtorità esponenti. Għaldaqstant ma jistax jingħad illi l-Awtorità għamlet konsiderazzjonijiet żbaljati f'dan ir-rigward, hekk kif hija bbażat ruħha fuq l-informazzjoni illi kellha fil-file, u kif ukoll fuq dik l-informazzjoni illi ġiet provduta lilha mill-applikant fil-proċess tal-applikazzjoni.*

10. *Illi l-kwistjoni ta' jekk l-Awtorità tal-Ippjanar kinitx taċċetta permessi sussegwenti li kieku l-garaxx imsemmi ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa, mhuwiex fih innifsu mertu tal-kwistjoni odjerna. Dan hekk kif, stante ir-responsabiltà mogħtija lill-Awtorità esponenti mill-Kapitlu 563, l-esponenti għandha d-dmir illi tassigura li l-art tiġi użata bl-aħjar mod possibbli, u li kwalunkwe rregolarità jew illegalità preżenti fuq dik l-art, ma tibqax tippersisti.*

11. *Illi ladarba mill-informazzjoni u l-verifiki li għamlet l-esponenti rriżulta illi ma kienx hemm il-permessi neċessarji, l-esponenti kienet korretta meta ddeċidiet li tirrifjuta din l-applikazzjoni. Anke jekk dan il-kompitu jista' jkun wieħed parallel mal-kompitu tal-Awtorità tal-Ippjanar, xorta waħda huwa fil-jedd tal-esponenti illi teżerċita l-istess. Dan fid-dawl ukoll ta' deċiżjonijiet ta' dan l-Onorabbli Tribunal inkluża dik fl-ismijiet* ***Budget Services Limited vs l-Awtorità tal-Artijiet deċiża fil-10 ta' Diċembru 2020.***

12. *Illi t-tieni aggravju jirrelata għat-teżi tar-rikorrenti appellanti illi ma huwiex minnu illi ma jistax ikun hemm l-ebda struttura fuq art agrikola ġialadarba l-istruttura ilha mibnija għal oltre ħamsin sena. Dan intqal fid-dawl tal-konsiderazzjoni li għamlet l-esponenti illi l-garage nbena 'in contravention to the terms and conditions of the current Agricultural lease', u iġifieri skont il-kuntratt ta' qbiela eżistenti bejn il-partijiet.*

13. *Illi fl-ewwel lok dan l-appell jirrelata biss għall-applikazzjoni PLA1/2020/2187, liema trid tiġi eżaminata skont il-policies kurrenti, u għalhekk fil-konsiderazzjonijiet tagħha, l-esponenti mxiet mal-istess. Dawn il-policies ġew applikati vis-a-vis l-applikazzjoni u mhux il-bini. Ħadet in konsiderazzjoni wkoll il-kuntratt ta' qbiela.*

14. *Illi kif ġja ġie rilevat, is-sid qatt ma ta l-kunsens tiegħu sabiex issir l-imsemmija struttura. Fir-rigward tal-argument sollevat mir-rikorrent illi ladarba għaddew aktar minn ħamsin sena hemm 'kwistjonijiet ta' preskrizzjoni' l-esponenti tagħmel referenza għall-artiklu 2115 tal-Kodiċi Ċivili, u għall-mod ta' kif il-preskrizzjoni ma tistax tiddekorri f'dan il-każ.*

15. *Illi lanqas policies addottati minn awtoritajiet oħra, inkluż l-Awtorità tal-Ippjanar ma jistgħu jippreskrivu l-jeddijiet illi għandha l-Awtorità esponenti. Il-fatt li l-Awtorità tal-Ippjanar tirrikonoxxi din l-istruttura jew le minħabba it-trapass taż-żmien, jibqa' l-fatt li tali struttura saret mingħajr permess, inkluż mingħajr il-permess tas-sid.*

16. *Illi stante li tirriżulta illegalità, l-esponenti ma tistax tinjora dan il-fatt, u lanqas tista' tissanzjona l-istess illegalità. Li kieku dan kellu jseħħ, l-Awtorità kienet tkun qed tonqos mill-obbligi mogħtija lilha mill-leġislatur sabiex tamministra l-art tal-Gvern ta' Malta bl-aħjar mod.*

17. *Illi għalhekk l-Awtorità esponenti kienet raġjonevoli meta waslet għall-konklużjonijiet odjerni u għad-deċiżjoni tar-rifjut.*

18. *Illi oltre dan kollu, skont diversi deċiżjonijiet ta' dan l-istess Onorabbli Tribunal, fosthom f'**Anabel Falzon vs L-Awtorità tal-Artijiet tas-6 ta' Novembru 2018** saħaq illi "huwa m'għandux il-poter li jissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-leġislatur feda f'idejn l-Awtorità intimata bid-diskrezzjoni tiegħu". Dan qed jiġi sollevat fid-dawl tat-tieni u t-tielet talba tal-appellanti, permezz ta' liema talba dan l-Onorabbli Tribunal qiegħed jintalab jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità.*

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

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet 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 25 ta' Novembru 2020 indirizzata lir-rikorrenti Mary Anne Psaila li permezz tagħha ġiet infurmata li l-applikazzjoni taghha għal *"reconstruction part of collapsed roof and part of dilapidated roof"* kienet qiegħda tiġi rifjutata minħabba li *"the garage subject to this request was built in contravention to the terms and conditions of the current Agricultural Lease (qbiela) prevailing on this land. It is also noted that this garage was constructed without the necessary development planning permits."*

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi biċċa art formanti parti mir-raba msejjah "Ta' Ramlija" kienet ingħatat b'kera lil Benedetto Thewma permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Novembru 1969.[1] L-iskop ta' din il-kirja kien li Thewma jħaffer barriera. Thewma obbliga ruħu wkoll illi meta jispiċċa mill-barriera huwa kellu jinforma bil-miktub lil ċertu Monsinjur Mifsud biex terġa' tiġi riabilitata f'art agrikola.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta wkoll illi qbiela ta' porzjon art magħrufa bħala "Tas-Sienja", ġewwa Ħal-Kirkop, tal-kejl ta' ċirka żewġt itmiem flimkien ma' garaxx kienet ġiet trasferita permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Marzu 1997 minn Benedetto Theuma u martu Josephine favur binthom Annie Psaila u porzjon ieħor ġie trasferit favur binthom Rose Schembri.[2]

Fl-2005 permezz ta' skrittura privata bejn Benedict Theuma u uliedu ġie dikjarat is-segwenti:

"1 Illi bi skrittura datata 4 ta' Marzu 1997 il-konjugi Theuma assenjaw u ċedew lil uliedhom cioè Annie Psaila u Rose Schembri l-qbiela ta' żewġ biċċiet diversi ta' art formanti mill-artijiet ta' Sinja ġo Ħal Kirkop flimkien ma' garage li jinsab fit-tarf ta' waħda mill-għelieqi u cioè l-għalqa li hija assenjata lil Annie Psaila liema garage ser jintuża miż-żewġ aħwa Theuma fuq imsemmija.

2 Illi fil-fatt dan il-garage ma jikkostitwixxix parti mill-għelieqi li ġew assenjati minn Theuma lil uliedu kif indikat fl-istess skrittura msemmija.

3 Illi dan l-istess garage huwa reġistrat ma' dipartiment tal-Joint Office li huwa s-sid tal-istess għelieqi bin-numru A 4264/97 liema raba li fuqu jinsab konstruit dan il-garage huwa wkoll mqabbel lill-imsemmija konjugi Theuma.

Għaldaqstant dan premess il-komparenti partijiet qegħdin jaddivjenu għal dan il-ftehim li bis-saħħa tiegħu fl-ewwel lok qegħdin jikkonfermaw iċ-ċessjoni tal-qbiela a favur l-aħwa Theuma skont l-imsemmija skrittura tal-4 ta' Marzu 1997 u kontestwalment jiddikjaraw għal kull fini u effett tal-liġi u għall-fini ta' reġistrazzjoni illi l-garage jinsab

[1] Dok JS2 a fol. 128
[2] Dok AP 3 a fol. 7 sa 9

mibni fuq biċċa art imqabbla lill-konjugi Theuma u li tinsab reġistrata mal-Joint Office bin-numru A4264/97 Pjanta ta' fejn huwa mibni l-garage jinsab annessa mmarkat dokument P1.

Salv għal din id-dikjarazzjoni u l-patt li l-garage jintuża miż-żewġ aħwa Theuma l-partijiet jikkonfermaw l-istess skrittura ta' ċessjoni fl-intier tagħha."

Ir-rikorrenti xehdet illi l-garaxx in kwistjoni hija tiftakru minn dejjem fil-post li hu u li missierha kien jużah għal ħtiġijiet agrikoli. Tispjega li wara li missierha qasam l-art u assenjalha parti minnha, żewġha u binha baqgħu jużaw il-kamra in kwistjoni biex iqiegħdu fiha għodda u oġġetti relatati mal-agrikoltura. Tispjega li l-Uffiċċju Konġunt stess kien ta l-kunsens biex irabbu n-naħal fl-istess għalqa tant li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet ħarġet permess PA/1640/08 li dwaru l-Uffiċċju Konġunt kien ta l-kunsens tiegħu. Hija tikkonferma li l-kamra in kwistjoni nbniet qabel l-1967 kif jirriżulta mill-*aerial photo* tal-1967 esebit minnha bħala Dokument A a fol. 323.

Jurgen Spiteri, uffiċjal tal-Awtorità intimata, xehed illi l-art in kwistjoni kienet proprjetà tal-Knisja, liema art ġiet imqabbla lil missier ir-rikorrenti u eventwalment ġew rikonoxxuti uliedu fl-istess qbiela. Jispjega li fir-rigward tal-applikazzjoni odjerna kien hemm oġġezzjoni da parti ta' Rose Schembri li nfurmat lill-Awtorità li ma kinitx qed tagħti l-kunsens tagħha għal dak mitlub mir-rikorrenti. Ix-xhud spjega li huwa ma sab li kien ingħata l-ebda kunsens meta l-art kienet għadha tappartjeni lill-Knisja fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni però lanqas irriżulta li kien hemm xi proċeduri biex jitneħħa l-imsemmi garaxx.

Ix-xhud spjega illi iben ir-rikorrenti kien spjegalu li l-garaxx in kwistjoni kien aċċessorju għall-barriera biex fih jitpoġġa xi ġeneratur, liema garaxx baqa' hemmhekk wara li l-art reġgħet ġiet konvertita f'waħda agrikola.

Madankollu, ix-xhud stqarr illi għall-Awtorità r-rikorrenti u oħtha Rose Schembri għadhom rikonoxxuti *in solidum* fuq l-art in kwistjoni.

Jesmond Psaila, iben ir-rikorrenti, xehed illi ommu kienet pproċediet b'applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar biex tirranġa s-saqaf tal-garaxx in kwistjoni. Madankollu, siccome l-art hija tal-Gvern, l-Awtorità tal-Ippjanar esiġiet li jkun hemm il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet biex l-applikazzjoni tipproċedi. Jispjega li għalhekk issottomettew l-applikazzjoni għall-kunsens tal-Awtorità intimata. Jispjega li kien hemm diffikultà peress li ma kienx hemm il-kunsens tal-ko-inkwilina, però din ġiet sorvolata b'affidavit li għamlet ommu. Madankollu l-Awtorità xorta rrifjutat li tagħti l-kunsens peress li skont id-deċizjoni appellata il-garaxx in kwistjoni kien mingħajr permess tal-bini u wkoll għaliex il-binja kienet tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-kirja. Jispjega li meta sar jaf b'dan huwa kellem lil Jurgen Spiteri u spjegalu li l-garaxx kien ilu mibni minn qabel l-1967 u dwar dan bagħatlu *aerial photos* tal-1967. Wara dan, Spiteri qallu li se jerġgħu jikkunsidraw il-każ. Però d-decizjoni tal-Awtorità intimata ġiet rikonfermata.

Jispjega li l-kuntratt li kien għamel in-nannu tiegħu fit-8 ta' Novembru 1969 ma jirreferix għall-art in kwistjoni però għal art oħra. Fil-fatt jispjega li fil-kuntratt tal-1969

hemm imsemmi li nannuh se jqatta' barriera mentri l-*aerial photos* tal-1967 juru li l-barriera kienet diġà tqattgħet. Jispjega għalhekk li l-Awtorità intimata mxiet fuq kuntratt ta' kirja ħażin. Huwa spjega li l-kuntratt ta' kirja ffirmat minn nannuh mal-Kurja hemm pjanta tal-istess art, liema pjanta ġiet esebita bħala Dokument JP1 a fol. 149 tal-proċess. Jispjega li meta l-Kurja kriet l-art lil nannuh, il-garaxx in kwistjoni kien diġà eżistenti.

Mistoqsi in kontro-eżami jekk il-garaxx in kwistjoni nbidlitx il-*footprint* tiegħu, ix-xhud wieġeb li oriġinarjament il-garaxx kien ikbar.

Martin Bajada, *Chief Enforcement Officer* mal-Awtorità intimata stqarr illi skont il-pjanti tar-Reġistru tal-Artijiet, il-garaxx in kwistjoni jaqa' f'*tenement* differenti minn dak imqabbel lir-rikorrenti.

Wara li xehed Martin Bajada, ix-xhud Jurgen Spiteri stqarr illi l-problema ta' fejn effettivament jinsab il-garaxx in kwistjoni kienet ġiet risolta mill-Uffiċċju Konġunt fl-2005, però r-reġistrazzjoni tal-art mar-Reġistru tal-Artijiet qatt ma ġiet emendata. Jispjega però li fis-17 ta' Ottubru 2005 l-Uffiċċju Konġunt kien kiteb lir-rikorrenti u lil oħtha fejn infurmahom li kien ġie deċiż li ***"l-garaxx li kien trasferit fuqkom ma jagħmilx parti mill-art tal-Froxxi però jinsab fuq ir-raba magħrufa bħala Tar-Ramlija, Kirkop. Fuq dan l-imsemmi raba intom diġà kontu ġejtu rikonoxxuti permezz tal-iskrittura datata 4 ta' Marzu 1997 fil-file A/4271/1997"***

Spiteri jispjega illi huwa ma kienx jaf x'konsiderazzjonijiet ħa l-Kumitat li ddeċieda l-applikazzjoni odjerna però jikkonferma li l-Kumitat kien a konoxxenza tal-ittra tas-17 ta' Ottubru 2005 ċitata hawn fuq.

Ikkunsidra:

Illi għalkemm fil-mori tal-proċeduri r-rikorrenti ssostni li l-art imqabbla lil missierha mill-Kurja mhix l-istess waħda li hemm referenza għaliha fil-kuntratt tal-1969, jirriżulta illi ma ġie prodott l-ebda kuntratt ieħor għajr dak tal-1969. Il-fatt li l-barriera kienet diġà tqattgħet fl-1967 ma jfissirx li allura l-kuntratt tal-1969 ma jirreferix għall-istess art. Dak li probabilment ġara huwa li l-barriera kienet diġà tqattgħet minn missier ir-rikorrent u ġab il-permess wara mingħand il-Kurja sabiex titqatta' l-istess barriera. Di più jiġi rilevat illi fl-istess kuntratt tal-1969 ġie dikjarat illi żewġ gabbillotti li kellhom raba kontigwu rrinunzjaw favur Benedetto Thewma tomna raba minn tagħhom għall-iskop tal-imsemmija barriera. Kwindi l-art li ġiet mikrija lil Thewma kienet ċertament ikbar minn tomna.[3] In oltre t-Tribunal jinnota illi l-pjanta esebita minn Jesmond Psaila bħala Dokument JP1 a fol. 149[4] fejn ġie muri l-garaxx in kwistjoni, u l-pjanta annessa mal-iskrittura tal-1997 esebita a fol. 236 huma identiċi, u kwindi f'moħħ dan it-Tribunal m'hemm l-ebda dubju li l-art in kwistjoni hija proprju dik li tinsab fil-file li ġie eżaminat mill-Awtorità intimata għall-kunsiderazzjoni tagħha tal-applikazzjoni odjerna. Mill-

---

[3] Dokument JS2 a fol. 128

[4] Liema pjanta skont iben ir-rikorrenti Jesmond Psaila kienet annessa mal-kuntratt li biha missierha akkwista l-art in kwistjoni li hemm il-garaxx fuqha bi qbiela

pjanta a fol. 236 jirriżulta wkoll illi l-parti l-ħamra, li ġiet assenjata lir-rikorrenti, kienet tinkorpora l-garaxx in kwistjoni.

Illi bħala fatt jirriżulta illi l-garaxx in kwistjoni kien mibni diġà fl-1967 u dan kif jirriżulta mill-*aerial photos* esebiti. Jirriżulta wkoll illi l-Awtorità tal-Ippjanar ma qajmet l-ebda kwistjoni li l-istess garaxx ma kienx monit b'permess ta' żvilupp. It-Tribunal għandu għaliex jaħseb li dan sar peress li kien ilu mibni minn qabel l-1978, u *cioè* fejn bini li nbena mingħajr permess qabel l-imsemmija sena seta' jiġi sanzjonat.

Illi jirriżulta wkoll illi għalkemm Martin Bajada xehed illi l-garaxx in kwistjoni ma jaqax fit-*tenement* li abbażi tiegħu saret l-iskrittura tal-1969, dan kien fil-fatt żball meta saret ir-reġistrazzjoni mar-Reġistru tal-Artijiet. Kwindi dan it-Tribunal huwa konvint illi l-garaxx in kwistjoni jifforma parti mill-art imqabbla lil Benedict Theuma fl-1969. Dana anke għaliex fl-ittra mibgħuta mill-Awtorità intimata lir-rikorrenti u oħtha, l-istess ġew infurmati li l-garaxx jagħmel parti mill-art imqabbla bir-referenza tal-fajl A/4271/1997 u cioè l-fajl li fuqu nħadmet l-applikazzjoni odjerna. Ma jirriżultax illi dak iż-żmien kienet saret xi kontestazzjoni da parti tar-rikorrenti.

Sorvolata din il-kwistjoni t-Tribunal se jgħaddi biex jeżamina l-aggravji mressqa mir-rikorrenti u cioè:

1. **<u>Ma huwiex minnu li l-istruttura ġiet kostruwita mingħajr permess</u>**

Illi jirriżulta li fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti ma esebiet l-ebda permess ta' żvilupp tal-garaxx in kwistjoni. Madankollu hija ssostni li l-istess garaxx huwa wieħed regolari stante li nbena ċertament qabel l-1967 u li l-Awtorità tal-Ippjanar aċċettat dan il-fatt tant illi fid-*Development Permit Application Report* li sar wara li ġiet intavolata applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar biex jiġi rranġat l-istess garage, ġie mniżżel is-segwenti:

"4.1 SUMMARY OF ISSUES

The proposal includes the reconstruction of collapsed and dilapidated roof of pre 1978 structure. No changes in the pre-1978 footprint is being proposed as development shall only include the replacement of roof. Given that the footprint of pre-1978 building shall not be exceeded, proposal can be favourably recommended in line to Criteria 3 of Policy 6.2C of the Rural Policy and Design Guidance IRPDG), 2014.

Moreover, the proposal can be accepted under Schedule 2 procedure Type 2 para 2 of LN 162 of 2016.

Considering the objection letter received regarding ownership of site, to note that any eventual permission is issued saving third-party rights."

Illi għalhekk, għalkemm jirriżulta li l-istess garaxx inbena mingħajr permess tal-Awtorità tal-Ippjanar jew il-predeċessuri tagħha, għall-istess Awtorità, stante l-*policies*

viġenti, tali żvilupp huwa wieħed sanzjonabbli u kwindi daqs li kieku inħareġ permess ta' żvilupp regolari. Kwindi, abbażi ta' dawn il-fatti, l-Awtorità intimata ma tistax targumenta li mhux kopert b'permess ta' żvilupp. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

<u>ii. Ma huwhiex minnu illi ma jista' jkun hemm l-ebda struttura fuq art agrikola ġialadarba l-istruttura ilha mibnija għal oltre ħamsin sena</u>.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta ċar, kif fuq ingħad, illi meta l-imsemmija art għaddiet għand l-Uffiċċju Konġunt, il-garaxx in kwistjoni kien diġà mibni. Illi kif ġie rilevat iktar 'il fuq, jirriżulta li l-garaxx jaqa' fit-tenement relatat għall-file A/4271/1997 kif jirriżulta minn ittra li l-predeċessur tal-Awtorità intimata kiteb lir-rikorrenti u lil oħtha fis-17 ta' Ottubru 2005.[5] Permezz tal-istess ittra, ir-rikorrenti u oħtha ġew infurmati li l-garaxx in kwistjoni jinsab fuq ir-raba magħruf bħala Tar-Ramlija, Kirkop fejn fuq l-istess raba huma diġà kienu ġew rikonoxxuti permezz tal-iskrittura tal-4 ta' Marzu 1997 fil-file A/4271/1997.

Illi din l-ittra ssaħħaħ il-fehma ta' dan it-Tribunal illi l-garaxx in kwistjoni proprju jifforma parti mill-art mikrija lil missier ir-rikorrenti permezz tal-iskrittura tal-1969, liema art ġew rikonoxxuti fuqha bħala inkwilini r-rikorrenti u oħtha. U dan minkejja li fl-iskrittura li saret fl-2005 bejn missier ir-rikorrenti, ir-rikorrenti u oħtha ġie dikjarat illi l-garaxx jinsab fuq biċċa art imqabbla lil missier ir-rikorrenti reġistrata mal-Uffiċċju Konġunt bin-numru A4264/97.

Illi mill-pjanta li l-Kurja għaddiet lill-Uffiċċju Konġunt huwa bil-ferm evidenti li l-garaxx in kwistjoni kien jidher fuq l-istess pjanta u kwindi l-Kurja kienet konsapevoli tiegħu. Dan kollu hu rifless fil-*case officer report* ippreżentat minn Jurgen Spiteri, liema uffiċjal irrakomanda li in vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-Awtorità għandha tikkunsidra li tapprova t-talba tar-rikorrenti.

Illi t-Tribunal huwa tal-istess opinjoni tal-*case officer*. Illi jirriżulta illi fiż-żmien dan il-garaxx kien iservi bħala aċċessorju għall-barriera u llum iservi bħala aċċessorju għall-art agrikola biex fih jiġi miżmum makkinarju li jservi biex tinħadem l-art in kwistjoni.

Illi għalhekk it-Tribunal, stante li l-imsemmi garaxx kien diġà mibni meta l-art għaddiet bi qbiela mingħand il-Kurja għal għand missier ir-rikorrent, ma sar xejn in kontravvenzjoni tal-kundizzjonijiet tal-qbiela. Kwindi anke dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

Illi r-rikorrenti semmiet ukoll kwistjoni ta' preskrizzjoni stante li l-garaxx in kwistjoni ilu mibni għal numru ta' snin. Madankollu l-ebda preskrizzjoni ta' din ix-xorta ma tiddekorri fir-rigward ta' proprjetà tal-Gvern

---

[5] Dokument JS 5 a fol. 45

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jiċħad ir-risposta tal-Awtorità intimata.

In vista taċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

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

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur