MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

6 ta' Diċembru, 2022

Rikors Numru 46/2022

Carmen Gauci

Vs

L-Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Carmen Gauci** ippreżentat fis-6 ta' Ġunju, 2022, li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

Illi permezz ta' applikazzjoni intavolata mal-Awtorita intimata numru PLA1/2022/2903, l-appellanti talab "Alterations to residence approved in permit PA 707/10", u dan fir-rigward tar-residenza tagħha fl-indirizz Bieb ir-Ruwa, Xagħra tax-Xini, Rabat, RBT 6590.

Illi permezz ta' deċiżjoni komunikata lill-appellanti datata għaxra (10) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), l-Awtorita' appellata ċaħdet it-talba ta' l-appellant u dan skont is-segwenti:

> *Decision: Refuse Consent*
> *The Lands Authority cannot accede to the establishment of new residential units within tenements granted on an Agricultural lease. (Dokument A)*

Illi l-appellanta tħossha aggravata b'din id-deċiżjoni u qiegħda umilment tinterponi dan l-appell.

Illi l-aggravji tal-appellanti huma ċari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

L-Ewwel Aggravju – Illi l-Awtorita' tal-Artijiet qiegħda injorat għal kollox il-fatt illi fuq dan is-sit kien diġa' ġie ottjenut il-permess PA 707/10 versu Improvement/additions to an old residence.

Illi l-Awtorita' intimata ma tat assolutament l-ebda kas għall-fatt illi dan l-istess sit kien sa minn dejjem stabbilit bħala residenza – b'dan illi poi ġie wkoll ottjenut il-permess appena ċitat ossia l-PA 707/10.

Illi għalhekk, dan is-sit diġa' huwa rikonoxxut bħala residenza kemm mal-Awtorita' intimata kif ukoll mal-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan qiegħed jingħad għaliex fil-proċediemnt tal-istess ottjeniment ta' dan il-permess ossia PA 707/10, l-Awtorita' tal-Artijiet ma kienet rreġistrat l-ebda objection f'dan ir-rigward, u allura u fin-nuqqas ta' tali objection, mela allura l-Awtorita' intimata uriet illi kienet sa minn dejjem ben disposta illi tirrikonoxxiha bħala residenza.

Illi dan qiegħed jingħad iżjed u iżjed għall-fatt illi s-sit in kwestjoni, ossia is-sit mogħti "on agricultural lease" mill-Awtorita' tal-Artijiet, kien, baqa' u għadu l-istess sit u mogħti taħt l-istess agricultural lease, kemm fi żmien l-ottjeniment tal-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar PA 707/10 u kif ukoll fiż-żmien kurrenti.

Illi dan qiegħed jingħad għaliex il-footprint tal-istess residenza hekk kif murija fil-permess PA 707/10, hija identika għall-istess footprint versu d-development applikat in relazzjoni mal-awtorizzazzjoni rikjesta mill-Awtorita' intimata.

Illi għalhekk u stante illi s-sit kien diġa' rikonoxxut bħala resdential sa minn żmien il-permess PA 707/10, mela allura tali rikonoxximent għandu jibqa' jiġi kkunisdrat bħala tali.

It-Tieni Aggravju – Illi għalhekk u mgħdud mal-ewwel aggravju, hawn non si tratta ta' każ fejn qiegħed jintalab "establishment of new residential units".

Illi bħalma diġa' ġie spjegat, hawn is-sit in kwestjoni kien u għadu post stabbilit bħala residenza – u dan iżjed u iżjed meta l-Awtorita' intimata qatt ma wriet oppożizzjoni versu dan - u għalhekk huwa ferm inspjegabbli kif l-istess Awtorita' intimata tiġi issa u tirtaata dan is-sit bħala "new residential unit" u din l-applikazzjoni bħala mezz li bħal donnha qiegħda tistabbilixxi residenza ġdida. Xejn minn dan!

It-Tielet Aggravju – Illi d-development mitlub rigwardanti l-awtorizzazzjoni ta' din l-applikazzjoni m'huwa ser inaqqas u/jew iżid xejn mid-daqs tar-residenza diġa' stabbilita'.

Ir-Raba' Aggravju - Illi għalhekk u bid-dovut rispett, ir-raġunijiet mogħtija fir-rigward tar-rifjut m'humiex ġusti u meritevoli fid-dawl tal-istorja kkonċernanti r-residenza in kwestjoni. U dan qiegħed jingħad espressament fir-rigward tal-ħarsien tal-prinċipji naturali tal-ġustizzja – senjalatament versu l-kunċett tal-legitimate expectation.

Illi filwaqt illi huwa vera illi kull applikazzjoni trid tiġi kkunisdrata on its own merit, ir-regolamenti u l-parametri li dwarhom tiddelibera l-Awtorita' tal-Artijiet huma kostanti – u għalhekk u bir-rispett dovut, ma jagħmel xejn sens illi jkun hemm diskrepanza versu l-istess sit diġa' rikonoxxut bħala residenza, u dan meta l-parametri in kwestjoni kienu u baqgħu l-istess.

Il-Ħames Aggravju - Illi għalhekk, id-deċiżjoni tal-Awtorita' kienet imsejsa fuq kunsiderazzjonijiet żbaljati u min-naħa l-oħra naqset li tieħu in kunsiderazzjoni fatti passati mertu tal-istess sit konċernat. Dan kollu juri biċ-ċar illi l-mod u l-manjiera nel quale ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni huwa bil-wisq inġust versu d-drittijiet tal-applikant għall-konsiderazzjoni xierqa ta' dawn l-applikazzjonijiet u dan hekk kif il-mod li ġiet deċiża din l-istess applikazzjoni, tirrispekkja bil-wisq proċedura raffrettata lil hinn mill-kunsiderazzjonijiet li kellha di fatti tieħu l-Awtorita' fir-rigward tas-sit in kwestjoni.

Illi għalhekk u in vista tas-suesposti aggravji, l-appellant, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha ġia' mressqa quddiem l-appellata Awtorita', u b'riserva għall-presentata ta' dawk il-provi li dan it-Tribunal iħoss opportun, ir-rikorrenti bir-rispett titlob illi dan it-Tribunal

jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' apppellata, datata għaxra (10) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) u dan filwaqt illi jilqa' l-aggravji ta' dan l-appell.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fis-17 ta' Ġunju, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors tal-Appell ta' Carmen Gauci (K.I. 307078M) li ġie notifikat lil Awtorita' esponenti nhar it-tmienja (8) ta' Ġunju 2022;*
2. *Illi s-sinjura Gauci permezz ta' applikazzjoni numru **PLA1/2022/2903** ('l-applikazzjoni'), talbet il-kunsens tal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex tissottometti 'Development Planning Application' ai termini tal-Artikolu 71(4) tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta;*
3. *Illi l-appellanta indikat fl-applikazzjoni surreferita li hija se tkun sejra tagħmel xi alterazzjonijiet fir-residenza tagħha u dan skont il-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar Numru **PA/707/10** ('il-permess');*
4. *Illi t-talba tal-appellanta ġiet miċħuda mill-Awtorita' tal-Artijiet permezz ta' ittra tal-għaxra (10) ta' Mejju 2022, u dan għas-segwenti raġuni, u ċioe "**The Lands Authority cannot accede to the establishment of new residential units within tenements granted on an Agricultural Lease**.";*
5. *Illi l-art mertu ta' dawn il-proċeduri tifforma parti mit-tenement numru 050905 delineat bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa mmarkata bħala DOK LA1, u li dan it-tenement huwa mqabbel in solidum lil diversi persuni;*
6. *Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavolat dan l-Appell ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*
7. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-rikorrenti:*

L-Aggravji

L-Ewwel Aggravju

I. *Illi primarjament jingħad li l-Awtorita' tal-Artijiet u l-Awtorita' tal-Ippjanar huma żewġ entitatjiet governattivi separati minn xulxin li għandhom funzjonijiet distinti;*

II. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet mhux talli ma kkunsidratx il-permess maħruġ mill-Awtorita' tal-Ippjanar bir-referenza numru PA/707/10 versu 'l-estensjoni u l-irrinovazzjoni ta' dar antika' iżda talli l-Awtorita' esponenti nnutat wkoll li dan il-permess kien irrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju 2017 u kien proprju t-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li fid-deċiżjoni tiegħu tas-seba' (7) ta' Marzu 2019 li rrevoka d-deċiżjoni ta' rifjut u ordna li l-ħruġ ta' dan il-permess;*

III. *Illi fis-sentenza tiegħu, it-Tribunal issenjala li tali alterazzjonijiet iridu jsiru skont il-kundizzjonijiet standard imposti mill-Awtorita' tal-Ippjanar innifisha;*

IV. *Illi t-Tribunal kompli billi jgħid li l-istess permess tat-tisqiefa tal-bitħa għandu jkun suġġett wkoll għas-segwenti u ċioe "il-preżentazzjoni ta' Restoration Method Statement li jirrifletti l-materjal u metodu hawn approvat għat-tisqiefa tal-bitħa";*

V. *Illi għaldaqstant qiegħed jiġi irrilevat li dan il-permess suċitat kien ingħata mill-Awtorita' tal-Ippjanar għal skop li tissaqqaf bitħa ċentrali li hija mdawwra bil-kmamar diġa' eżistenti u liema bitħa hija parti integrali minn spazju ta' din il-kollezzjoni ta' bini u għall-ebda skop ieħor;*

VI. *Illi tajjeb li jingħad li dan il-permess suċitat ġie mogħti mingħajr ma ġie ottenut il-kunsens tal-Awtorita' esponenti jew tal-predeċessuri tagħha;*

VII. *Illi dan il-permess qatt ma nġib a konjizzjoni tal-Awtorita' esponenti iżda l-Awtorita' ġiet mgħarrfa b'dan il-permess bl-applikazzjoni suċitata u għalhekk ma kinitx f'posiżżjoni li toġġezzjona għal dan il-permess;*

VIII. *Illi di piu, il-persuna li tkun qed titlob tali permess għal żvilupp trid tiċċertifika lil Awtorita' tal-Ippjanar li hija ġiebet il-kunsens u l-awtoriżżazzjoni tas-sid tal-art, li f'dan il-każ huwa l-Gvern ta' Malta;*

IX. *Illi dan il-kunsens huwa pre-rekwiżit naxxenti mill-liġi u proprju ai termini tal-Artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta;*

X. *Illi skont l-informazzjoni provduta lil Awtorita' esponenti jirriżulta b'mod ċar li l-pjanti preżentati mill-appellanti fl-applikazzjoni tagħha suċitata, hemm diskrepanza fil-footprint stante li qed issir proposta li l-parametri jiżdiedu b'tali mod li jinkludu s-segwenti: 'construction of a two car garage and three domestic stores at basement level and the construction of a new three bedroom residential unit at ground floor level',*

XI. *Illi għalhekk m'huwiex minnu li l-footprint indikat fil-permess PA/707/10 hija 'identika' għal-footprint li ġie preżentat lil Awtorita' esponenti iżda l-esponenti innutat illi mhux talli m'humiex identiċi talli innotat li hemm estenzjoni fl-istess kollezzjoni ta' bini;*

XII. *Illi l-art mertu ta' din il-kawża odjerna huwa mqabbel in solidum lil diversi persuni, inkluż lir-rikorrenti, b'titolu ta' kirja agrikola u għal skop agrikolu u ċertament li l-iskop ta' residenza m'huwiex inkwadrat fir-rikonoxximent mill-Awtorita' esponenti;*

XIII. *Illi m'hemm l-ebda dubju li l-bini in kwistjoni dejjem kien mikri (b' titolu ta' qbiela) lill-inkwilini għal skopijiet agrikoli. Qatt ma kien hemm xi forma ta' kunsens da parti tal-esponenti sabiex dawn l-istess binjiet jintużaw għal skopijiet residenzjali;*

It-Tieni Aggravju

I. *Illi fl-ittra tal-għoxrin (20) ta' Mejju 2022, l-Awtorita' esponenti indikat is-segwenti raġuni ta' rifjut: "The Lands Authority cannot accede to the establishment of new residential units within tenements granted on an Agricultural Lease.";*

II. *Illi din ir-raġuni ġiet mogħtija fid-dawl tal-fatt li fl-applikazzjoni PLA1/2022/2903, l-appellanta, permezz tad-dokumenti prodotti f'isimha, indikat li ser ikun hemm estenzjoni fil-kollezzjoni ta' bini diġa' eżistenti fuq l-istess art agrikola;*

III. *Illi di piu, l-interpretazzjoni ta' din ir-raġuni ta' rifjut hija li l-Awtorita' esponenti mhijiex ser tippermetti li jkun hemm żieda fin-numru ta' residenzi li hemm diġa' fuq is-sit in kwistjoni;*

IV. *Illi għaldaqstant, l-Awtorita' tal-Artijiet għandha d-diskrezzjoni assoluta li ma tippermettiex li jsir aktar żvilupp illegali fuq l-art agrikola ma' dak li diġa sar fil-passat u liema hija ma kinitx konsapevoli tiegħu u qatt ma tat il-kunsens tagħha għat-tali żvilupp;*

V. *Illi li kieku l-Awtorita' kellha taċċetta t-talba tal-appellanti, l-esponenti kienet tkun qiegħda tippermetti li ssir qasma oħra ġdida fl-istess kollezzjoni ta' bini u konsegwentement dan ifisser li b'mod taċitu tkun qed tinħoloq 'unit' residenzjali ġdid li ma kienx eżistenti qabel din l-applikazzjoni in kwistjoni;*

It-Tielet Aggravju

I. *Illi fir-rigward tat-tielet l-aggravju, l-Awtorita' diġa rriteniet aktar 'l fuq fir-risposta preżenti li l-footprint li kien indikat mill-appellanta fil-permess PA/707/10 huwa ferm differenti minn dak il-footprint li ġie ndikat lil Awtorita' esponenti u dan stante illi kien hemm żieda fil-kejl hemm indikat;*

II. *Illi s-sit in kwistjoni jifforma parti miż-Żona li fuqha mhuwiex permissibli kwalunkwe żvilupp (ODZ – Outside Development Zone);*

III. *Illi tajjeb jingħad ukoll li l-iskop li bih ġiet mikrija din l-art kien għal skop agrikolu u mhux għal skop u/jew użu residenzjali;*

Ir-Raba' Aggravju

I. *Illi fir-rigward tal-prinċipji natural tal-ġustizzja u senjatament il-kunċett tal-leġittima aspettativa, tajjeb jingħad illi fl-ebda istanza ma ġiet mogħtija din l-aspettativa lill-appellanta stante li ma kien hemm ebda relazzjoni mal-appellanta għajr ir-rikonoxximent tat-titolu ta' kirja agrikola (qbiela) fuq din is-sit in kwistjoni;*

II. *Illi l-appellanta, preċedentement għat-talba in kwistjoni, lanqas biss kienet talbet il-kunsens jew l-awtorizżazzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet għall-permess ta' żvilupp li nħareġ mill-Awtorita' tal-Artijiet u dan ċertament ma jagħti ebda jedd lill-appellanta li tagħmel dan l-iżvilupp mingħajr ma tkun ottjeniet il-kunsens tas-sid;*

III. *Illi l-Awtorita' ssostni li l-posizżjoni tagħha tul is-snin kienet dejjem waħda ċara u ċioe li ma tippermetti ebda żvilupp u/jew estenzjoni tal-istess bini li diġa kien eżistenti fuq din l-art qabel is-sena 1968;*

IV. *Illi dan il-fatt ħareġ b'mod ċar fil-provi quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fejn l-Awtorita' tal-Ippjanar irriteniet li l-iżviluppi kollha li saru fuq din l-art in kwistjoni saru b'mod illegali u l-ebda permess ma ngħata mill-istess Awtorita' għat-tali żvilupp stante li dawn it-talbiet dejjem kienu miċħuda;*

V. *Illi għalhekk l-appellanta ma ġiet imwiegħda l-ebda dritt fuq din l-art oltre dak it-titolu ta' qbiela (kirja agrikola) li ngħata lilha għal skopijiet agrikoli;*

VI. *Illi għaldaqstant, jista' jingħad li l-appellanta m'għandha l-ebda dritt sagrosant fuq din l-art agrikola;*

VII. *Illi l-fatt li xi Awtorita' oħra ħarġet xi permess bl-ebda mod ma jfisser li l-Awtorita' esponenti tat xi aspettativa leġittima lill-appellanta;*

Il-Ħames Aggravju

I. *Illi l-esponenti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li għamlet dawk il-kunsiderazzjonijiet neċessarji skont il-liġi, u għaldaqstant ma jistax jitqies li l-istess deċiżjoni ittieħdet b'mod raffrettat;*

II. *Illi l-Awtorita' esponenti mhux talli m'aġġixxietx bi proċedura raffretata iżda talli rappreżentanti tal-istess Awtorita' talbu lill-appellanti sabiex tipprovdi d-dokumenti li kienu nieqsa mill-istess applikazzjoni tagħha diversi drabi. Għalhekk jingħad li l-applikazzjoni in kwistjoni ħadet il-perkors normali tagħha;*

III. *Illi skont l-informazzjoni li għandha l-Awtorita' esponenti jirriżulta li fil-passat, kwalunkwe applikazzjoni ta' permess għall-iżvilupp li saret fuq din l-art in kwistjoni kienet umilment miċħuda mill-Awtorita' tal-Ippjanar;*

IV. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet għandha l-irwol li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibli u għandha taġixxi bħala bonus pater familias u dawn id-dmirijiet u obbligazzjonijiet huma naxxenti mill-liġi u proprju Artiklu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta u Artiklu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

V. *Illi għaldaqstant in vista tas-suespost, l-esponenti ma setgħet bl-ebda mod tagħti il-kunsens tagħha għat-tali żvilupp.*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet tal-għaxra (10) ta' Mejju 2022 u b'konsegwenza jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mill-appellanti.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

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

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilha permezz ta' ittra datata 10 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha ġiet mgħarrfa illi t-talba tagħha għall-kunsens sabiex tipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tagħmel xi alterazzjonijiet ġewwa residenza fir-Rabat kienet ġiet rifjutata stante li l-Awtorita` intimata ma setgħetx tagħti l-kunsens tagħha għal *"establishment of new residential units within tenements granted on an Agricultural lease."*

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi t-*tenement* in kwistjoni kien ġie mogħti b'titolu ta' qbiela lill-*ante causa* tar-rikorrenti, u ċioe` lil ċertu Maddalena Cutajar fl-1938.[1] Maż-żmien l-istess qbiela intirtet sakemm ġiet rikonoxxuta r-rikorrenti flimkien ma' terzi.

[1] Dokument AB2 a fol. 86

Jirriżulta illi fl-2010 ir-rikorrenti kienet issottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex tagħmel alterazzjonijiet f'binja antika li kienet tintuża bħala residenza fis-snin passati. Illi permezz ta' deċiżjoni tas-7 ta' Marzu 2019 it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar irrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar li kienet irrifjutat il-permess mitlub u ordna lill-istess Awtorita` toħroġ l-istess permess bil-kundizzjonijiet elenkati fl-istess deċiżjoni.[2] Illi fil-kors tal-imsemmija applikazzjoni, il-Perit tar-rikorrenti innotifika lill-Kummissarju tal-Art illi r-rikorrenti **kellha l-intenzjoni li tippreżenta l-applikazzjoni għal żvilupp fir-rigward tal-fond "Dar Ġużeppi Cutajar, Farmhouse ix-Xagħra Ta' Xini", Triq ir-Ruwa, l/o Rabat – Ten 905 Land 75/64".** Ai termini tal-artikolu 32 (3) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp tal-1992, din kienet il-proċedura li kellha tiġi segwita fiż-żmien li r-rikorrenti issottomettiet l-applikazzjoni tagħha fl-2010 minn persuna li riedet tagħmel xi żvilupp fuq art pubblika. Illi għal din in-notifikazzjoni ma jirriżultax illi l-Kummissarju ta' l-Art għamel xi rappreżentazzjonijiet mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, u dan kif xehed il-Perit Noel Debattista.[3]

Illi għalhekk l-aggravju prinċipali tar-rikorrenti huwa illi ladarba l-predeċessur tal-Awtorita` intimata ma ressaq ebda oġġezzjoni għall-iżvilupp kif mitlub oriġinarjament, ma jistax issa joġġezzjona li l-istess rikorrenti tressaq applikazzjoni oħra quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar biex tagħmel xi alterazzjonijiet għall-permess ta' żvilupp maħruġ fl-2019.

Illi min-naħa l-oħra l-Awtorita` intimata tisħaq illi la hi u lanqas il-predeċessur tagħha qatt ma taw xi forma ta' kunsens bil-miktub lir-rikorrenti fejn awtorizzawha tagħmel xi tip ta' żvilupp fuq l-art in kwistjoni. L-Awtorita` intimata tagħmel referenza għall-kuntratt oriġinali ta' kiri li jistipula espressament illi ***"the tenant shall make no alteration or innovation in the said tenement without the express written consent of the Government in each case to be obtained through the Treasurer and Director of Contracts."***

Illi min-naħa l-oħra r-rikorrenti ssostni li ladarba l-predeċessur tal-Awtorita` intimata ġie notifikat bl-intenzjonijiet tagħha li tiżviluppa l-art in kwistjoni, allura kien hemm il-kunsens taċitu tal-istess entita` u għaldaqstant l-Awtorita` intimata ma tistax issa tgħid li ma kinitx taf bl-istess żvilupp.

[2] Dokument F a fol. 59 *et sequitur*
[3] A fol. 96

Illi t-Tribunal jagħmel referenza għall-permess ta' żvilupp esebit a fol. 63 *et sequitur* tal-proċess fejn f'paġna 69 hemm imniżżel is-segwenti:

"If the declaration of ownership, as contained in the application form, is determined as incorrect by a Court of Law, then the said court of law can declare this development permission as null and void. This development permission does not remove or replace the need to obtain the consent of the land building owner to this development before it is carried out. Furthermore, it does not imply that consent will necessarily be forthcoming nor does it bind the land/building owner to agree to this development. ***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."***[4]

Illi ma jirriżultax illi wara li kisbet il-permess hawn fuq ċitat, ir-rikorrenti talbet xi tip ta' permess mingħand l-Awtorita` intimata u dan kif kienet obbligata li tagħmel kemm ai termini tal-kuntratt ta' kiri oriġinali u kif ukoll skont il-kundizzjonijiet marbuta mal-permess ta' żvilupp.

Illi di piu` minn qari tas-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar jirriżulta illi dak li talbet ir-rikorrenti fl-2010 kien li tissaqqaf bitħa u jiġu mgħollija xi ħitan li kienu eżistenti. Min-naħa l-oħra jekk wieħed jara dak propost permess tal-applikazzjoni odjerna l-iżvilupp huwa bil-wisq iktar estensiv u jikkonsisti f'*demolition of existing edifice, redesign of approved residence permitted under PA 707/10 and the subsequent erection of said residence.* Mill-pjanti annessi mal-istess applikazzjoni jirriżulta ċar illi t-tibdil li se jkun hemm fil-bini eżistenti huwa wieħed massiċċ u dan bil-għan li dan l-istess bini jiġi konvertit f'residenza b'*basement*. Illi tajjeb li jiġi rilevat li t-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar irrevoka d-deċiżjoni oriġinali tal-Awtorita` tal-Ippjanar *inter alia* għaliex kien tal-fehma illi **"huwa mixtieq li l-bini jiġi restawrat sabiex jitgawda l-valur arkitettoniku tiegħu…"** Minn dak li seta' jevalwa dan it-Tribunal minn dan il-valur arkitettoniku ma tantx se jibqa' bl-iżvilupp kif propost mir-rikorrenti ladarba l-parti kbira tal-istrutturi se jiġu demoliti.

Illi għaldaqstant, in vista li kif diġà ġie elenkat hawn fuq, l-Awtorita` intimata qatt ma tat il-kunsens espress tagħha illi l-art mogħtija bi qbiela, jew parti minnha, tiġi konvertita f'residenza, kellha raġun tiddeċiedi li dak li kienet qed titlob ir-rikorrenti kien *"the establishment of new residential units within tenements granted on an agricultural lease"*.

---

[4] Enfasi tat-Tribunal

Illi t-Tribunal josserva illi għalkemm il-predeċessur tal-Awtorita` intimata kien notifikat b'avviż datat 2 ta' Frar 2010 li r-rikorrenti kellha intenzjoni li tissottometti applikazzjoni għal xi tip ta' żvilupp, dan ċertament qatt ma jista' jissostitwixxi l-obbligu li kellha r-rikorrenti ai termini tal-kuntratt u ai termini tal-kundizzjonijiet imposti fil-permess ta' żvilupp, u ċioe` li tikseb il-kunsens espress tal-Awtorita` ta' l-Artijiet jew tal-predeċessur tagħha. It-Tribunal josserva wkoll illi n-notifika tat-2 ta' Frar, 2010, hija waħda nieqsa għal kollox mid-deskrizzjoni ta' x'tip ta' żvilupp kien qiegħed jintalab u ma fiha ebda informazzjoni oħra ħlief l-indirizz tal-art, it-*tenement number* u n-numru tal-fajl tal-Awtorita`.[5] It-Tribunal josserva illi fl-istess formula r-rikorrenti kienet mitluba li tidentifika **"the proposed development"**. Madanakollu ma jirriżultax li dan sar. Għalhekk l-informazzjoni fl-istess notifika, jew aħjar in-nuqqas ta' informazzjoni, żgur ma setgħetx poġġiet lill-predeċessur tal-Awtorita` intimata fl-aħjar pożizzjoni biex jevalwa l-iżvilupp li kien qed jiġi propost, u fl-opinjoni tat-Tribunal, il-fatt li l-predeċessur tal-Awtorita` intimata ma għamel ebda rappreżentazzjonijiet, ma jistax jammonta għal xi kunsens taċitu għall-istess applikazzjoni.

Għaldaqstant it-Tribunal iqis li ladarba si tratta ta' kirja ta' art agrikola, l-Awtorita` intimata kienet raġjonevoli fid-deċiżjoni tagħha li ma tippermettix li l-istess art tintuża għal skopijiet residenzjali. Filwaqt li dan it-Tribunal ma jeskludix li fil-passat il-kmamar eżistenti setgħu servew bħala residenza tal-*ante causa* tar-rikorrenti, dan bl-ebda mod ma ħoloq xi aspettattiva leġittima fir-rikorrenti illi hija kellha tingħata xi dritt li tabita fil-fond in kwistjoni. Illi jekk wieħed jara l-kuntratt tal-1938 minn imkien ma jirriżulta illi l-antenati tar-rikorrenti ingħataw xi dritt ta' abitazzjoni fuq l-art in kwistjoni. Pjuttost ħafna mill-klawsoli tal-istess kuntratt jindikaw b'mod ċar illi dak li kien qed jiġi konċess kienet kirja purament agrikola u dan pereżempju s-segwenti klawsoli:

6. The Treasurer and the Director of Contracts shall have the right to cause the seizure of the produce even before anytime shall fall due, in order to secure the payment of the rent…

7. The tenant shell be bound to keep constantly and in good repair the fences of any cistern, well or ditch and to clear the water existing in the tenement

---

[5] A fol. 47

Illi għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi ma kien hemm xejn irraġjonevoli fid-deċiżjoni appellata u li l-Awtorita` intimata ma sejjset l-istess deċiżjoni fuq ebda kunsiderazzjoni żbaljata. Lanqas ma jista' jingħad li l-applikazzjoni tar-rikorrenti ġiet deċiża b'xi mod mgħaġġel u dana kif tixhed korrispondenza li saret mal-Perit tar-rikorrenti fejn l-Awtorita` intimata ġibdet l-attenzjoni tal-istess Perit għal xi nuqqasijiet li kien hemm fl-applikazzjoni u tatu ċans jirrimedja għall-istess.

Għaldaqstant it-Tribunal iqis li d-deċiżjoni appellata hija waħda valida għall-effetti kollha tal-liġi.

Decide

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq espressi qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur