MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

28 ta' Frar, 2023

Rikors Numru 76/2022

Anthony Spiteri

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Anthony Spiteri** ippreżentat fis-26 ta' Awwissu, 2022, li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

1. *Illi l-esponenti qiegħed jintavola dan l-umli rikors ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi nhar id- 09 t'Awwissu 2022 l-esponenti ġie notifikat b'ittra uffiċjali mibgħutha mill-Awtorita' tal-Artijiet datata 25 ta' Lulju 2022 u li ġġib in-numru 3182/2022;*

3. *Illi f'din l-imsemmija ittra l-istess Awtorita' ordnat lill-esponenti sabiex jiżgumbra l-art, ossia l-għalqa magħrufa bħala 'l-Għalqa ta' Dalli jew ta' Cassia', fi Triq Għaxqet il-Għajn, Għargħur u dan ai termini tal-Artikolu 9 u l-Artikolu 10 tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi jiġi premess illi l-art in kwistjoni kienet mogħtija b'titolu ta' qbiela lill-missier l-esponenti, Paul Spiteri; liema qbiela dejjem tħallset minnu puntwalment;*

5. *Illi missier l-esponenti ġie nieqes fit-30 ta' Lulju 2014, hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat* ***Dok 'AS1'****, u nnomina bħala eredi universali*

tiegħu lil martu Josephine Spiteri, ossia omm l-istess esponenti, hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala ***Dok 'AS2';***

6. *Illi għalhekk it-titolu li kellu missier l-esponenti fuq l-art in kwistjoni għadda fuq omm l-esponenti;*

7. *Illi omm l-esponenti Josephine Spiteri talbet lill-istess Awtorita' sabiex tiġi rikonoxxuta b'titolu ta' qbiela, hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok 'AS 3'****, liema talba għadha tinsab pendenti filwaqt illi ġiet mgħarrfa mill-Awtorita' li kien hemm enforcement notice għal binjiet illegali bir-referenza numru EC/00553/07;*

8. *Illi kif hu paċifiku bejn il-partijiet, li l-art fejn saru l-binjiet illegali kienet qiegħda tinħadem minn terzi, u l-illegalitajiet saru minn dan l-istess terz mingħajr l-għarfien u wisq inqas l-kunsens ta' Paul Spiteri jew l-aventi kawża tiegħu;*

9. *Illi filfatt l-esponenti nnfisu, għarraf lill-Awtorita' b'dan kollu tant illi l-istess Awtorita' nformatu sabiex jieħu passi legali għall-iżgumbrament tat-terzi mill-istess għalqa u dan kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok 'AS 4'****. Illi filfatt l-esponenti ħa l-passi neċessarji tant illi terzi persuni ossija Andrew Spiteri u t-tfal tiegħu fosthom Clement Spiteri u Anthony Spiteri ġew żgumbrati mill-istess propjeta';*

10. *Illi l-esponenti hekk kif ingħata l-aċċess u l-pussess għall-istess propjeta' sabiex tiġi indirizzata l-kwistjoni tal-enforcement notice u tal-illegalitajiet kkawżati minn terzi l-esponenti ħa parir mingħand Perit, il-Perit Dr. Robert Musumeci u fuq parir tal-istess Perit ġiet intavolata proċedura ta' sanctioning f'isem l-werrieta ta' Paul Spiteri ossija Josephine Spiteri u dan stante illi l-binjiet Kienu ilhom mibnija iktar minn 30 sena;*

11. *Illi hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok 'AS 5'****, il-Perit Musumeci ġie mgħarraf illi sabiex isir dan l-issanzjonar hemm bżonn l-approvazzjoni tal-istess Awtorita' intimata;*

12. *Illi l-Awtorita' hekk kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok 'AS 6****', għarrfet lill-istess Perit illi skont il-policies tal-Awtorita', l-Awtorita' tal-Artijiet ma tistax tagħti l-approvazzjoni tagħha għall-issanzjonar stante illi l-istess Awtorita' kienet għada ma rrikonoxxietx fit-titolu tal-qbiela lill-eredi ta' Paul Spiteri, ossia lil Josephine Spiteri, omm l-istess esponenti;*

13. *Illi għalhekk l-esponenti tpoġġa mill-Awtorita' f'posizzjoni ta' impossibilita' stante illi minn naħa ġie mgħarraf illi l-awtorizazzjoni għas-sanzjonar ma setgħax jingħata qabel ma' Josephine Spiteri tiġi rikonoxxuta fit-titolu u fl-istess ħin, Josephine Spiteri ma setgħetx tiġi rikonoxxuta fit-titolu minħabba l-enforcement notice;*

14. *Illi l-esponenti rċieva mingħand l-Awtorita' l-ittra uffiċjali numru 1862/2022 fejn l-istess Awtorita' għarrfet lir-rikorrenti sabiex jneħħi kwalunkwe illegalitajiet li jinsabu fuq l-art in kwistjoni;*

15. *Illi l-esponenti intavola ittra uffiċjali responsiva li ġġib in-numru 2154/2022 fejn għarraf lill-istess Awtorita' li hemm pendenti proċess ta' sanctioning u li jeħtieġ l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' sabiex l-istess illegalitajiet jiġu sanzjonati;*

16. *Illi minkejja diversi tentattivi tal-esponenti li jirrimedja is-sitwazzjoni de quo u minkejja illi l-Awtorita' intimata dejjem naqset milli tikkopera fis-sens illi naqset milli tirrikonoxxi lill-omm l-esponenti fit-titolu u anke naqset milli tgħati l-approvazzjoni sabiex l-illegalitajiet jitneħħew billi is-sitwazzjoni tiġi sanzjonata, l-esponenti ġie rinfaċċat bid-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet kontenuta fl-ittra uffiċjali de quo;*

17. *Illi l-esponenti ġie mpoġġi f'posizzjoni ta' impossibilita' mill-istess Awtorita' għas-segwenti raġuni: (a) illi minħabba li nħarġet enforcement notice għall-illegalitajiet kommessi minn terzi, l-Awtorita' rrifjutat li tirrikonoxxi lill-omm l-esponenti Josephine Spiteri (qua eredi ta' Paul Spiteri) b'titolu ta' qbiela (b) illi minħabba l-fatt li ma kienx hemm dan ir-rikonoxximent da parti tal-Awtorita', l-istess Awtorita' minħabba l-policies interni tagħha, naqset milli tapprova l-applikazzjoni ta' issanzjonar;*

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal:

1. *Jiddikjara illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata kontenuta fl-ittra uffiċjali numru 3182/2022 għandha tiġi mħassra u dana għar-raġunijiet hawn fuq indikati;*

2. *Tordna kull provvediment ieħor li dan l-Onorabbli Tribunal jidhrilu xieraq u opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 19 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar il-wieħed u tletin t' Awwissu 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi dan l-Appell qiegħed isir minn Ordni ta' Żgumbrament li nħarġet ai termini tal-Artiklu 9, senjatament is-sub Artikolu 1 (a) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tar-rikorrenti. Illi din l-ordni, hekk kif trid il-liġi saret permezz ta' ittra uffiċjali preżentata fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, datata il-25 ta' Lulju 2022 bin-numru ta' referenza 3182/2022.

Illi permezz tal-istess, l-esponenti indikat li fl-ewwel lok hija kienet interpellat lir-rikorrenti permezz ta' ittra uffiċjali oħra bin-numru ta' referenza 1862/22 sabiex huma jneħħu kwalunkwe illegalitajiet li jinsabu fuq l-art agrikola in mertu. Illegalitajiet li saħansitra huma milquta minn Avviż sabiex Tieqaf u ta' Twettiq bir-referenza numru EC/00553/07 u li għadu in vigore. Għal liema ordni iżda, ir-rikorrenti baqgħu inadempjenti. Oltre dan, l-esponenti indikat ukoll kif l-art agrikola in mertu qatt ma kienet ġiet mikrija jew mqabbla lilhom bi kwalunkwe titolu u li għalhekk l-okkupazzjoni tagħhom tal-art in kwistjoni kienet mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi.

Illi għall-kull bon fini, u dan kif ser jiġi anke ppruvat fil-mori, l-esponenti telenka u tissenjala is-segwenti

i) Illi din l-art kienet konċessa b' titolu ta' qbiela lis-Sur Paul Spiteri, missier ir-rikorrenti Anthony Spiteri. Jirriżulta li is-Sur Paul Spiteri ġie nieqes nhar it-30 ta' Lulju 2014.

ii) Illi qabel ma ġie nieqes is-Sur Spiteri kif hawn fuq spjegat, jirriżulta li din l-art kienet ġiet okkupata illegalment minn individwi oħra. Ir-rikorrenti jikkontendu li kienu dawn l-okkupanti illegali (terzi) li bnew l-istrutturi mingħajr il-permessi neċessarji, u dan kif jirriżulta wkoll minn korrispondenza fil-pussess tal-intimata.

iii) Illi prima facie jidher li l-imsemmijja okkupanti illegali (terzi) ma baqgħux jokkupaw l-art in kwistjoni, u li iżda madankollu jirriżultaw illi ħallew warajhom l-illegalitajiet li kienu wettqu huma stess.

iv) Illi l-Awtorita interprellat għal diversi drabi kemm lir-rikorrenti, fosthom permezz tal-ittra uffiċjali 1862/22, u kif ukoll lill-missier l-istess rikorrenti sabiex ineħħu l-imsemmijja illegalitajiet. Tali korrispondenza tirrisjali saħansitra lura sas-sena 2007, iżda madankollu huma dejjem baqgħu inadempjenti. Illi l-esponenti f' dawk il-korrispondenzi dejjem kienet ċara, anke meta kien hemm talbiet ta' sanzjonar mill-istess rikorrenti lura fl-2007, u liema ġew miċħuda. Hemm hekk ukoll l-esponenti kienet ordnat lir-rikorrent sabiex jirripristina is-sit għall-istat oriġinali tiegħu.

v) Illi huwa ben ċar, u dan kif ser jiġi ippruvat, li l-illegalitajiet, kienu minn min kienu imwettqa, għadhom preżenti fuq is-sit, u r-rikorrenti għażlu li jonqsu milli jneħħu l-istess. Dan anke wara li l-okkupanti illegali (terzi) ivvakkaw mis-sit u li konsegwentament issa jirriżulta li huma ir-rikorrenti stess li qegħdin jagħmlu użu mill-istrutturi illegali in kwistjoni. Dan anke jekk kienu ben konxji li l-esponenti qatt ma kienet lesta li tirrikonoxxi lill-istess rikorrenti diment li s-sit ma jiġix riprestinat.

vi) Illi l-esponenti kienet mill-bidu nett inekwivoka fid-deċiżjoni u d-direzzjoni mogħtija minnha lir-rikorrent u kif ukoll lill-missieru. Di fatti hija saħansitra ma baqgħetx taċċetta l-ħlas tal-qbiela, u dan sabiex tassigura fost l-oħrajn illi ma takwijjixxi għall-ebda illegalita, lanqas b' xi mod taċitu.

vii) Illi kien għalhekk li l-Awtorita proċediet billi ikkuntatjat lill-istess rikorrenti, bl-aktar komunikazzjoni riċenti tkun ukoll permezz ta' ittra uffiċjali sabiex ineħħu l-istrutturi in kwistjoni. Kien in-nuqqas tal-istess li jagħmel dan, li wassal lill-Awtorita' li tiżgombrah minn fuq is-sit in kwistjoni.

Illi in vista ta' dak suespost, ma huwiex minnhu li l-Awtorita' poġġiet lir-rikorrenti f' xi posizzjoni ta' impossibilta'. Jekk xejn kien ir-rikorrenti stess li naqas milli josserva id-direzzjonijiet mogħtija mill-esponenti innifisha, u dan bl-intiża li jżomm u jużufruwixxi ruħhu mill-illegalitajiet eżistenti fuq l-art.

Illi għaldaqstant huwa ben ċar li r-rikorrent ma għamel l-ebda tentattiv sabiex jirrimeddja is-sitwazzjoni odjerna, u dan kif ġie lilu ripetutament ordnat li jagħmel.

Illi l-posizzjoni tal-Awtorita' esponenti dwar is-sanctioning o meno kienet dejjem ben ċara, u dan kif inhu rilevat fl-ittri uffiċali su-ċitati. Ma hemm l-ebda dubju li la darba l-esponenti ordnat it-tneħħija ta' dawn l-istrutturi, hija ma kienet lesta tikkonċedi l-ebda kunsens għall-applikazzjoni ta' sanzjonar. Oltre dan, id-deċiżjoni fir-rigward tal- PLA1/2020/2180 qatt ma ġiet appellata mir-rikorrent u ċertament ma għandhiex tkun il-mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi dan kollu jiġi senjalat in vista tal-fatt li l-leġislatur obbliga lill-esponenti tamministra l-art pubblika bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu ta' dik l-art. Dan fost l-oħrajn skont id-disposizzjonijiet tas-sub artiklu 7(2)(ċ) tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, u kif ukoll skont l-insenjament ta' dan l-Onorabbli Tribunal.

Illi jirriżulta ben ċar, u dan anke kif ser jiġi ippruvat fil-mori, li l-Awtorita' esponenti imxiet bid-diliġenza neċessarja sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha. Hija għamlet il-konsiderazzjonijiet u l-verifiċi kollha neċċessarji u ikkonfermat il-preżenza tal-abbużi kollha imsemmija fl-ordni ta' żgumbrament. Saħansitra l-esponenti għamlet l-ispezzjonijiet neċessarji, u dan kollu kif ser jirriżulta fil-mori.

Illi oltre dan, l-esponenti tindika li kwalunkwe prova għandha issir minn min qed jallega. L-esponenti fil-mori tal-proċeduri sejra tipprova u tindika l-proċess Amministrattiv adoperat minnha, u kif ukoll il-fatti kollha stabiliti minnha. Madankollu, huwa fl-obbligu tar-rikorrenti illi jippruvaw dak kollu senjalat minnhom fir-rikors tagħhom.

Illi finalment jirriżulta li l-esponenti (u l-predeċessur tagħha), pruvat aktar minn darba, saħansitra għall-ħmistax il-sena sħaħ titlob u tistenna lir-rikorrenti jneħħi l-illegalitajiet in kwistjoni. Ċertament, l-esponenti kienet tkun qiegħda tonqos mill-obbligi legali tagħha li kieku kellha tagħlaq għajnejha u tippermetti li dawn l-abbużi jitħallew għaddejjin qisu xejn mhu xejn. Abbużi li primarjament jirrisalu għall-fatt li din l-art baqgħet tiġi okkupata mingħajr titolu validu fil-liġi, u dan filwaqt li baqgħu jippersistu l-illegalitajiet preżenti fuq l-art.

Illi għalhekk l-esponenti addottat prassi amministrattiva tajba u idonea.

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Ra n-Nota ta’ Sottomissjonijiet tar-rikorrent;

Sema’ t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Mill-provi jirriżulta illi r-rikorrent, flimkien ma’ ċertu Clement Spiteri, ġew ordnati jiżgombraw mir-raba in kwistjoni permezz ta’ Ittra Uffiċjali li ġġib in-numru 3182/2022 u dana peress li nonostante li ġew intimati sabiex ineħħu l-illegalitajiet li kienu jinsabu fuq l-istess art agrikola, huma baqgħu inadempjenti u saħansitra kien ħareġ Avviż Sabiex Tieqaf u ta’ Twettieq da parti tal-Awtorita` ta’ l-Ippjanar. Di piu` mgħarrfa wkoll illi huma kienu qed jokkupaw mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.[1]

Illi t-Tribunal se jagħmel kronoloġija tal-fatti kif jirriżultaw mill-proċess.

Illi jirriżulta illi din l-art kienet imqabbla lil missier ir-rikorrenti, u ċioe` lil Paul Spiteri li ġie nieqes fl-2014.[2]

Illi fl-2007 l-Awtorita` tal-Ippjanar ħarġet Avviż sabiex Tieqaf u ta’ Twettieq bin-numru EC/0053/07 fejn bħala *contravenor* hemm imniżżel ċertu Andrew Spiteri u l-Kummisarju ta’ l-Art.[3]

Illi l-Uffiċju Konġunt, li kien jamministra din l-art qabel għaddiet sabiex tiġi amministrata mill-Awtorita` intimata, kiteb l-ewwel darba lil missier ir-rikorrent dwar l-illegalitajiet fl-2007 fejn infurmah bis-segwenti, u ċioe`:

Dan l-Uffiċċju jinsab infurmat li qegħdin isiru xi xogħlijiet fuq is-sit imsemmi bi ksur ta’ kontroll ta’ l-ippjanar skond Enforcement number ECF 00553/07, konsistenti fil-kostruzzjoni ta’ diversi kmamar u strutturi f’żona protetta.

Għalhekk qiegħda navżak biex twaqqaf kull xogħol li tista’ qiegħda tagħmel fuq il-proprjetà kif ukoll jitneħħa kull żvilupp li għandek mingħajr

[1] Dokument A a fol. 42
[2] Dokument AS1 a fol. 7
[3] Dokument IG3 a fol. 277 u 278

permess u treġġa' s-sit lura għall-istat oriġinali. Jekk tonqos milli tagħmel dan jittieħdu passi legali għad-danni u żgumbrament mill-proprjetà. [4]

Fl-2007 il-kuġin tar-rikorrent, li jismu wkoll Anthony Spiteri, kien issottometta applikazzjoni tal-ippjanar sabiex jissanzjona "*agricultural rooms constructed 34 years ago. Rooms accomodating stables for horses and hay rooms*" liema applikazzjoni ġiet rifjutata.[5]

L-istess uffiċju reġa' kiteb lil missier ir-rikorrent fl-2008 fejn infurmah li ladarba huwa kien il-persuna rikonoxxuta bħala l-gabbilott, huwa kien legalment responsabbli għal dak kollu li jsir fis-sit imqabbel lilu u li għalhekk, jekk sar xi żvilupp illegali, huwa responsabbli anke jekk ma kienx kommess minnu.[6]

L-istess uffiċċju, fl-2008, kiteb ukoll lir-rikorrent fejn infurmah li l-istess uffiċju kien ġie nfurmat b'applikazzjoni li huwa ressaq mal-MEPA sabiex jiġi sanat żvilupp illegali li sar fuq is-sit in kwistjoni. L-Uffiċju Konġunt infurmah illi huwa ma kienx rikonoxxut bħala gabbilott u għaldaqstant ma kellu ebda dritt iressaq tali applikazzjoni. Intimah ukoll sabiex ineħħi kull żvilupp mingħajr permess u li inadempjenza da parti tiegħu twassal għal passi legali għad-danni u żgumbrament mill-proprjeta.[7]

L-eredi ta' Paul Spiteri hija omm ir-rikorrent, u ċioe` Josephine Spiteri li da parti tagħha, fl-2015, talbet lill-predeċessur tal-Awtorita` intimata sabiex tiġi rikonoxxuta bħala kerrejja minflok żewġha.[8] F-istess sena r-rikorrent ukoll talab li l-art tiġi trasferita fuq ismu, però ġie nfurmat illi dan ma setax isir stante li kien hemm Avviż sabiex Tieqaf u ta' Twettieq bin-Numru EC/0553/07.

Jirriżulta illi fl-2017, minkejja li l-Awtorita` suppost kienet ben konsapevoli illi Paul Spiteri kien ġie nieqes, bagħtet ittra lill-istess Paul Spiteri fejn intimatu jneħħi l-iżviluppi llegali u li f'każ li dan ma jseħħx kienet se tipproċedi kontrih għall-ispejjeż u danni nvoluti sabiex isiru x-xogħolijiet meħtieġa.[9]

Permezz ta' emejl datata 15 ta' Novembru 2018, ir-rikorrent kiteb lill-Awtorita` intimata fejn spjegalha s-sitwazzjoni dwar l-iżvilupp illegali u li kien iħossu ntimidat mit-terz li kien għamel l-istess żvilupp u talabha

---

[4] Dokument M a fol. 79
[5] Dokument IG1 a fol. 230 *et sequitur*
[6] Dokument L a fol. 78
[7] Dokument K a fol. 77
[8] Dokument AS2 a fol. 8
[9] Dokument J a fol. 76

sabiex tassistieh biex jitneħħew l-istrutturi illegali u sabiex jiġi żgumbrat it-terz li ma kellux titolu fuq l-art. Permezz ta' emejl datata 16 ta' Novembru, 2018, l-Awtorita` intimata nfurmat lir-rikorrent hekk:

Dear Mr Spiteri,

Thank you for your e-mail. Kindly be advised that this property is already under consideration by our Enforcement Department. Meanwhile you may wish to seek legal advice considering that you hold title over this property and as such responsible for any irregularities on this property. As the emphyteuta it is also within your rights at law to take legal steps in order to have this squatter evicted.[10]

Jirriżulta illi fl-2020 omm ir-rikorrent applikat mal-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jitneħħew xi strutturi li kienu saru wara s-sena 1978 u jsiru xi alterazzjonijiet fi mħażen agrikoli.[11] L-Awtorita` ta' l-Ippjanar talbet li l-applikanta tikseb *clearance* da parti tal-Awtorita` intimata sabiex l-applikazzjoni tkun tista' tiġi proċessata. Madanakollu, l-Awtorita` intimata infurmat lill-Perit tal-applikanta bis-segwenti:-

Kindly note that in view of the current Lands Authority policies, application PLA1/2020/2180 cannot be considered any further and is hereby being closed since the applicant is not the recognized tenant and since the recognition requested in 2015 has yet to concluded.

Once recognized, a fresh PLA1 application may be submitted.[12]

Mid-dokumenti ppreżentati mir-rappreżentant tal-Awtorita` intimata, Dr. Glenise Stivala, jirriżulta illi l-Awtorita` bagħtet ittra uffiċjali bin-numru 1862/22 ippreżentata fl-4 ta' Mejju 2022 fejn ir-rikorrent u terz ġew mogħtija ħmistax-il ġurnata żmien biex ineħħu l-illegalitajiet li kien hemm fuq l-art u li fin-nuqqas l-istess Awtorita` kienet se tipproċedi ulterjorment fil-konfront tagħhom.[13] Ir-rikorrent wieġeb għal din l-ittra permezz ta' ittra uffiċjali numru 2154/22 li permezz tagħha informa lill-Awtorita` intimata li kien fi proċess li jindirizza l-illegalitajiet permezz ta' sanzjonar biex b'hekk ommu tkun tista' tiġi rikonoxxuta mill-istess Awtorita`. Ir-

[10] Dokument AS4 a fol. 10
[11] Dokument AS5 a fol. 12
[12] Dokument AS6 a fol. 15
[13] Dokument F a fol. 56

rikorrenti ppropona wkoll li ssir laqgħa mal-Awtorita` sabiex il-fatti jiġu iktar iċċarati.[14]

Mix-xhieda ta' Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, jirriżulta illi fit-23 ta' Novembru 2022 intbagħtet ittra lill-partijiet li kienu soġġetti għall-Avviż sabiex Tieqaf u ta' Twettieq, illi l-istess Avviż ngħalaq peress li kienet tneħħiet l-illegalita`.[15]

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-predeċessur tal-Awtorita` intimata, kien ilu mis-sena 2007 jaf bl-iżvilupp illegali mwettaq fuq l-art in kwistjoni. Dwar dan huwa kiteb lill-kerrej sabiex ineħħi l-istrutturi illegali. Għalkemm ma ġiet ippreżentata l-ebda komunikazzjoni da parti ta' missier ir-rikorrenti, jirriżulta li kien hemm xi forma ta' komunikazzjoni għaliex fl-2008 reġa' ġie ntimat biex ineħħi l-istrutturi llegali anke jekk dawn ma kinux magħmula minnu. Għal xi raġuni fl-istess sena, u ċioe` fl-2008, daħal fix-xena wkoll ir-rikorrent, anke jekk ma kienx il-kerrej rikonoxxut.

Għal ċirka tmien snin ma jirriżultax li reġgħet saret xi forma oħra ta' komunikazzjoni bejn il-partijiet u l-Ordni ta' Nfurzar da parti tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar baqgħat *in vigore*. Kien biss wara li l-armla ta' Paul Spiteri kitbet biex tiġi rikonoxxuta, li l-predeċessur tal-Awtorita` intimata reġa' tenna li jridu jitneħħew l-istrutturi llegali qabel ikun jista' jiġi proċessat xi forma ta' rikonoxximent. Kien għalhekk li fl-2018 ir-rikorrent talab l-assistenza tal-Awtorita` sabiex jitneħħew l-istrutturi llegali u sabiex terz li kien qed jokkupa l-art jiġi żgumbrat. Stranament l-Awtorita` wieġbet illi ladarba r-rikorrent kien il-persuna li kellu titolu fuq il-proprjeta` huwa kien responsabbli għal kwalunkwe irregolarita` li seta' kien hemm fuq l-art. Ġie nfumat ukoll li bħala *"emphyteuta"* huwa kellu dritt jieħu passi legali biex jiżgombra lit-terz li ma kellux titolu.

Illi jibda biex jingħad illi din l-aħħar komunikazzjoni hija għal kollox fattwalment żbaljata, u dana għaliex ir-rikorrent ma hux il-persuna rikonoxxuta bħala kerrej u fit-tieni lok wisq inqas huwa ċ-ċenswalist.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi però kemm missier ir-rikorrent u kemm ir-rikorrent kienu ilhom intimati sabiex ineħħu l-illegalitajiet sa mill-2008. Għalkemm il-kuġin tar-rikorrent, Anthony Spiteri, ipprova jissanzjona l-illegalitajiet, dan ma ġiex konċess lilu u fl-2011 l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ħarġet ir-rifjut tagħha. Minn dakinhar 'il quddiem ma jirriżultax illi r-

[14] Dokument E a fol. 55
[15] Dokument a fol. 282 u 287

rikorrent jew missieru ppruvaw jirripristinaw l-art għall-istat oriġinali tagħha kif kienu mitluba jagħmlu. Jissemma biss li r-rikorrent irnexxielu jiżgombra lit-terzi mill-art in kwistjoni wara ħafna keded. Ma nġabitx prova dwar meta l-istess terzi żgumbraw mill-art in kwisjtoni. Ir-rikorrent jgħid biss li wara li ġew żgumbrati dawn it-terzi huwa ħa parir mingħand il-Perit tiegħu u ngħata parir li jagħmel applikazzjoni għas-sanzjonar, liema applikazzjoni ġiet sottomessa però sabet ostakolu peress li ma kienx hemm il-*clearance* tal-Awtorita` intimata bħala s-sid tal-art.

Filwaqt li dan it-Tribunal japprezza li kien hemm l-okkupazzjoni ta' parti mill-art minn terzi familjari tar-rikorrent, u li setgħu għamlu xi żvilupp illegali, madanakollu l-kerrej jibqa' responsabbli sabiex jindokra l-istess art minn tali illeglitajiet. Illi kif hu risaput il-kerrej għandu a disposizzjoni tiegħu diversi azzjonijiet legali li bihom jista' jipproċedi kontra t-terz okkupant u sabiex iġiegħlu jirripristina l-art fl-istat oriġinali tagħha. Pero` ma jirriżultax li dan sar għajr li t-terzi ħarġu mill-art in kwistjoni wara diversi snin u ħallew warajhom żvilupp illegali.

Illi r-rikorrent isostni li kienet l-Awtorita` nnifisha li poġġietu f'sitwazzjoni ta' impossibilita` li jirregola ruħu mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Illi bir-rispett kollu it-Tribunal ma jaqbilx ma' dan l-argument. Permezz tal-applikazzjoni f'isem ommu intavolata mal-Awtorita` tal-Ippjanar fl-2020 ir-rikorrent ma ppruvax ineħħi l-istrutturi llegali iżda talab li jitneħħew dawk l-istrutturi li nbnew wara l-1978 u jiġu alterati *agricultural stores* li nbnew qabel l-1978. Fil-fatt jirriżulta illi llum il-ġurnata l-istrutturi llegali tneħħew mir-rikorrent u l-proċeduri ta' nfurzar da parti tal-Awtorita` intimata waqfu. Illi t-Tribunal josserva illi dak li kienet qed titlob l-Awtorita` intimata ma kienx xi tip ta' sanzjonar imma tneħħija totali tal-istess strutturi li *del resto* ġew mibnija f'żona protetta, u dana sabiex tiġi ripristinata l-art agrikola. Madanakollu r-rikorrent għażel li ma jagħmilx dan, anke wara li ġie nterpellat diversi drabi. Kien biss wara ħafna snin, u wara li l-Awtorita` intimata ddeċidiet li tipproċedi bl-iżgumbrament tiegħu li r-rikorrent adempixxa ruħu ma' dak li l-Awtorita` intimata u l-predeċessur tagħha kienu ilhom jesiġu li jsir.

Illi għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal jiddeplora l-fatt li l-predeċessur tal-Awtorita` intimata, ħalla snin twal jgħaddu qabel ma ħa azzjoni konkreta fuq art pubblika li għandha tiġi amministrata b'dik id-diliġenza ta' *bonus paterfamilias*, ma jistax jilqa' l-appell tar-rikorrent għaliex li kieku jagħmel hekk ikun qed jgħaddi l-messaġġ li wieħed jista' jeludi l-liġi billi joqgħod jipprokrastina u meta jiġi dahru mal-ħajt imbagħad jara x'jagħmel biex xorta ma jweġibx għall-għemil skorrett tiegħu. Filwaqt li dan it-Tribunal jifhem li l-familja tar-rikorrent seta' kellha diffikultajiet sabiex tiżgombra

lit-terzi, madanakollu ma kinitx fl-impossibilita` li tagħmel dan u dan kif spjegat iktar 'il fuq. Minkejja dan, ir-rikorrent u l-familja tiegħu ħallew snin twal jgħaddu fejn ippermettew lil terzi igawdu art pubblika mingħajr ebda titolu u agħar minn hekk jiżnaturawha bi żviluppi illegali. Din in-nuqqas ta' azzjoni da parti tagħhom ma tistax tiġi injorata minn dan it-Tribunal. Lanqas dan it-Tribunal ma jista' jinjora l-effetti tal-ittra uffiċjali numru 1862/2022 fejn bl-iktar mod ċar l-Awtorita` intimata avżat lir-rikorrent li kienet se tipproċedi fil-konfront tiegħu jekk ma jneħħix l-iżviluppi llegali. Din l-ittra ntbagħet f'Mejju 2022 u minn dak li xehed ir-rikorrent innifsu, f'dan iż-żmien it-terzi kienu żgumbraw mill-art in kwistjoni stante li jirriżulta li fl-2020 ommu ppreżentat applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar, liema applikazzjoni saret wara li t-terzi ġew hekk żgumbrati. Illi għalhekk ċertament ir-rikorrent kellu mis-sena 2020 sabiex jirregolarizza ruħu skont kif ordnat mill-Awtorita` intimata. Madanakollu kien biss meta rċieva l-ittra uffiċjali fejn intalab li jiġi żgumbrat li r-rikorrent neħħa l-iżvilupp illegali. Kif ġia ingħad iktar 'il fuq, dan it-Tribunal ma jistax jissanzjona dan it-tip ta' aġir.

Illi għaldaqstant dan it-Tribunal ma jara xejn irregolari jew irraġjonevoli fl-ordni ta' żgumbrament kif kontenuta fl-ittra uffiċjali impunjata u għaldaqstant qiegħed jikkonvalidaha.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur