MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

16 ta' Awwissu 2023

Rikors Numru 23/2023

Emanuel Agius

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Emanuel Agius** ippreżentat fit-22 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi huwa inkwilin tal-fond Nru.2, Triq l-Aħħar Ħbit mit-Torok, Żejtun, ŻTN1726, ġja' Triq Bormla, permezz ta' kuntratt ta' kiri kummerċjali hawn anness u markat Dok. EA1 magħmul bejn l-esponent u l-Awtorita' intimata datat 22 ta' Marzu 2018.

Illi l-esponent applika għall-kunsens tal-Awtorita' intimata sabiex ikun jista' jissottometti development planning application mal-Awtorita' tal-Ippjanar, skond l-annessa applikazzjoni għal tali kunsens hawn annessa u markata Dok. EA2, li l-Awtorita' intimata ikkonfermat li rċevitha.

Illi l-Awtorita' intimata ċaħdet dan il-permess skond l-annessa ittra hawn annessa u markata Dok. EA3 datata 26 ta' Jannar 2023 u notifikata lill-esponent fl-4 ta' Frar 2023, a bażi, skond hi, li "the current contract of lease does not allow any major alterations and/or extensions to the property".

Illi l-Awtorita' intimata tat id-deċiżjoni tagħha mingħajr ma qabel ikkomunikat mal-esponent dwar l-applikazzjoni tiegħu u mingħajr ma għamlet l-ebda spezzjoni fuq il-fond in kwistjoni kif kellha dritt tagħmel skond il-klawsola 5 tal-kuntratt tal-kiri Dok. EA1.

Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata hija erronjament bażata fuq l-allegazzjoni illi l-kuntratt tal-kirja ma jippermettix major alterations u/jew estensjonijiet fil-fond. Illi, għall-kuntrarju, il-kuntratt tal-kiri jippermetti li jsiru dawn ix-xogħlijiet. L-unika kundizzjoni hija dik espressa skond il-klawsola 5 tal-kuntratt tal-kiri, Dok. EA1, u ċioe' dik li jieħu l-permess mingħand l-Awtorita' intimata li għandha d-dritt tagħmel spezzjoni qabel ma tagħti d-deċiżjoni tagħha.

Illi mill-anness rapport tal-perit Jason Zammit hawn anness u market Dok. EA4 jirriżulta illi partijiet tal-fond huma beyond repair u perikolużi. Għalhekk għandhom isiru x-xogħlijiet rikjesti. Din hija responsabilita' kbira ħafna li l-esponent ma jistax jibqa' jerfagħha hu jekk l-Awtorita' intimata tibqa' tirrifjuta l-permess tagħha.

Illi l-estensjoni imsemmija fl-istess rapport tinkludi żewġt ikmamar żgħar u serra (greenhouse) żgħira. Il-kmamar żgħar jikkonsistu waħda bħala agricultural store fejn jinżammu l-għodda neċessarji għall-għalqa li hija parti mill-fond u l-oħra bħala garage neċessarju għall-operat kummerċjali tal-esponent bħala inkwilin. Fil-fatt il-kirja tal-fond in kwistjoni hija kummerċjali. Is-serra żgħira hija neċessarja għall-prodotti veġetali (herbal products).

Għalhekk l-esponent joġġezzjona għad-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata.

Għaldaqstant l-esponent jitlob umilment li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata datata 26 ta' Jannar 2023 u jordna lill-istess Awtorita' intimata tagħti l-permess lill-esponent fi żmien hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Tribunal sabiex l-esponent ikun jista' jissottomentti development planning application mal-Awtorita' tal-Ippjanar, bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' intimata.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-14 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Emanuel Agius*
2. *Illi l-appellanti qed jappellaw minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi permezz tagħha irrifjutat l-applikazzjoni tal-appellant bin-numru PLA1/2022/3177 sabiex issir 'proposed extension to pre-1967 dwelling and construction of a street level garage and agricultural stores and two balconies.. Proposal consists also of demolition of existing bathroom'*
3. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ċaħdet din l-applikazzjoni billi 'current contract of lease does not allow any major alterations and/or extensions to the property';*
4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appel;*
5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

Eċċezjoni Preliminari

I. *Illi l-Awtorita' intimata teċċepixxi l-inkompetenza ta' dan it-Tribunal illi jisma u jiddeċiedi fuq il-każ odjern stante li l-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet datat 22 ta' Marzu 2018, jirregola li tilwimiet li joriġinaw mill-kuntratt innifsu għandhom jiġu deċiżi permezz ta' proċedimenti tal-*

Arbitraġġ skont il-Att dwar l-Arbitraġġ ta' Malta u skont ir-regoli tal-Arbitraġġ taċ-Ċentru dwar l-Arbitraġġ ta' Malta.

Eċċezzjonijiet ulterjuri

Illi issa l-Awtorita' Intimata , bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari, tissenjala s-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri

II. *Illi t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

III. *Illi r-rikorrenti ai termini ta' klawsola 1(b) tal-kuntratt sureferit, stante li jagħmel pagamenti kull sitt xhur għall-ħlas tal-kera, intrabat b' kuntratt ta' kirja li mhijiex residenzjali.*

IV. *Illi b'dak li qed jissuġġerixxi għalhekk , kieku l-applikazzjoni kellha tiġi aċċettata, kien ser isir ksur tal-kuntratt;*

V. *Illi inolte Klawsola 6 tal-kuntratt ta' kiri jistipula b'mod ċar li m'huwiex permessibli l-ebda tibdil fuq il-fond u l-fond ma jistax jintuża għall-ebda skop ieħor ħlief għal dak li nkera.*

VI. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*

VII. *Illi għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-Appell għandu jintlaqa'*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u tiċħad dan l-appell;

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq

Ra d-dokumenti ppreżentati mar-rikors promutur;

Sema' lix-xhieda;

Ra d-dokumenti l-oħra ppreżentati mill-partijiet;

Ra s-sentenza preliminari tas-16 ta' Mejju 2023 li permezz tagħha ċaħad l-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita` intimata dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 26 ta' Jannar, 2023, li permezz tagħha ġie mgħarraf illi l-applikazzjoni tiegħu għal *proposed extension to existing pre 1967 dwelling, including construction of a street level garage and agricultural stores and*

two bathrooms and demolotion of existing bathroom kienet ġiet rifjutata peress li l-kuntratt tal-kera ma kienx jippermetti alterazzjonijiet maġġuri u/jew estensjonijiet tal-proprjeta`.[1]

Illi l-Awtorita` intimata eċċepiet, *inter alia*, li d-deċiżjoni tagħha kienet waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza u li kieku laqgħat l-applikazzjoni tar-rikorrent kien se jsir ksur tal-kuntratt li jirregola r-relazzjoni tal-partijiet dwar il-fond in kwistjoni.

It-Tribunal ra l-kuntratt iffirmat mill-partijiet datat 22 ta' Marzu, 2018, li permezz tiegħu l-Awtorita` intimata kriet Proprjeta` numru 2, Triq Bormla, kantuniera ma' Triq Ġużi Abela, iż-Żejtun lir-rikorrent għal żmien ħmistax-il sena versu l-kirja ta' sitt elef u sitt mitt ewro (€6600) fis-sena. Illi ai termini tal-imsemmi kuntratt, il-partijiet ftehmu s-segwenti, u ċioe`:-

> *2. Il-fond hu mikri ''tale quale'', u l-kerrej għandu, spejjeż tiegħu u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens, fi żmien raġonevoli minn meta tibda l-kirja skond ma ddum l-istess kirja iżda fl-ebda każ mhux aktar tard minn sitt xhur minn meta tibda l-kirja, jagħmel dawk ix-xogħlijiet kollha li jistgħu jkunu meħtieġa biex il-fond jinġieb fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija, u, meta tispiċċa jew tingħalaq il-kirja għandu jikkunsinna l-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija u dana mingħajr ebda dritt ta' kumpens għax-xogħlijiet magħmula kif hawn maħsub jew għal kwalunkwe miljorament ieħor fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni.*
>
> *3. Il-kerrej għandu, matul iż-żmien kollu tal-kirja bi spejjeż tiegħu u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens iżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija ordinarja u għandu, barra mit-tiswijiet li bil-liġi huma espressament b'karigu tal-kerrej, jagħmel ix-xogħlijiet kollha ta' manutenzjoni u tiswija li minn żmien għal żmien ikunu meħtieġa matul il-kirja, relattivi għall-kanen u l-katusi kollha u kull xogħol ieħor li għandu x'jaqsam mad-drenaġġ tal-fond kif ukoll xogħol li għandu x'jaqsam ma' ksur, ħsara jew tqegħid mill-ġdid ta' madum jew xorok. Il-kerrej għandu wkoll jiżbogħ fuq barra l-bieb, il-gallerija, it-twieqi u l-aperturi l-oħra kollha sew jekk ta' l-injam jew tal-metall darba kull għeluq it-tliet snin mill-kirja u dana skont is-sengħa u l-arti u b'żebgħa u kulur għas-sodisfazzjon tal-Awtorità tal-Artijiet jew ħaddieħor għalih. Barra minn hekk, jekk ikun il-każ, il-kerrej għandu jagħmel, spejjeż tiegħu u bla ebda dritt għal talba ta' kumpens, ix-xogħlijiet kollha li jiġi obbligat jagħmel fil-fond mill-Awtoritajiet tas-Sanità.*

[1] Dokument EA3 a fol. 25

4. Il-kerrej huwa responsabbli, jagħmel tajjeb u jżomm lill-Gvern ħieles minn kwalunkwe azzjoni, proċeduri u talbiet magħmula kontra l-istess Gvern, u kwalunkwe telf, danni spejjeż, ħlasijiet u obbligazzjonijiet li jista' jsofri l-Gvern direttament jew indirettament ma' dan il-kirja huma a kariku ta' u għandu jagħmel tajjeb għalihom il-kerrej.

5. Il-kerrej għandu, qabel ma jibda xi xogħlijiet jew tiswijiet li, bil-liġi jew skont dan il-ftehim, għandu jagħmel, javża b'hekk lill-Awtorità tal-Artijiet biex ikun jista' jispezzjona u jissorvelja l-esekuzzjoni tax-xogħol; u, jekk ikun meqjus xieraq mill-Awtorità tal-Artijiet, l-istess xogħlijiet jew tiswijiet għandhom isiru taħt it-tmexxija ta' Perit jew persuna oħra professjonista maħtura mill-Awtorità tal-Artijiet u bi spejjeż tal-kerrej.

Il-kerrej ma għandu jagħmel ebda tibdil jew tiġdid fl-istess fond jew iwaħħal tabelli jew xort'oħra juri reklami jew avviżi fuq barra u fuq il-bejt tal-istess fond u lanqas ma' jista' juża l-fond għal kull skop ieħor barra milli għalih inkrielu, mingħajr il-kunsens ċar bil-miktub tal-Gvern, li f'kull każ għandu jinkiseb b'mezz tal-Awtorità tal-Artijiet.

Ir-rikorrent xehed illi huwa jaħdem bħala *self-employed*. Spjega li l-fond jikkonsisti minn għaxart ikmamar, ġardina u għalqa żgħira. Xehed illi huwa xtaq juża l-ambjenti tal-istess fond biex jibda proġett ta' produzzjoni ta' *essential oils* mill-ħwawar li pero` għall-istess attivita` hemm bżonn li jkun hemm garaxx u serra. Spjega li għalhekk għamel talba lill-Awtorita` intimata biex tagħtih il-kunsens biex jipproċedi b'applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jibni garaxx fl-għalqa, kamra fejn iqiegħed l-għodda u sabiex jagħmel serra. Xehed illi preżentement juża xi ambjenti tal-fond bħala uffiċju u maħżen, u li l-garaxx jixtieq li jagħmlu biex ikun jista' jiċċarġja l-van tax-xogħol.

Fuq mistoqsija tat-Tribunal ir-rikorrent spjega illi fejn fuq il-pjanti jidher li se jwaqqa' ħajt u jibnieh mill-ġdid, l-intenzjoni tiegħu kienet li jħott il-ħajt peress li il-ġebel ta' taħt ittiekel u jerġa' jibnieh.

Il-Perit Jason Zammit spjega illi huwa kien il-Perit inkarigat mir-rikorrent biex jissottometti l-applikazzjoni in kwistjoni. Xehed li preżentement il-kmamar tal-fond jinsabu battala għajr għal dawk li jagħmel użu minnhom ir-rikorrent bħala uffiċju. Il-Perit Zammit ikkonferma wkoll rapport redatt minnu fis-17 ta' Frar 2023 li jinsab esebit bħala Dokument EA4 a fol. 26 tal-proċess. F'dan ir-rapport il-Perit Zammit spjega l-iżvilupp li xtaq jagħmel ir-

rikorrent u wkoll annetta diversi ritratti mal-istess rapport li juru ħsarat strutturali fil-ġebla tal-fond.

Norton Chalker, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed illi fl-applikazzjoni sottomessa mir-rikorrent ma kien hemm ebda indikazzjoni li l-ħitan kienu se jitwaqqgħu u jerġgħu jinbnew peress li kienu mikula. Spjega wkoll illi f'każ li kien hemm ħitan li riedu xi manutenzjoni, ma jaħsibx li l-Awtorita` kienet se ssib oġġezzjoni. Pero` fil-każ odjern, l-applikazzjoni kienet tmur oltre minn manutenzjoni lill-ħitan. Spjega li prinċipalment l-applikazzjoni ġiet miċħuda għaliex skont il-kuntratt, ir-rikorrent ma setax jagħmel alterazzjonijiet jew estensjonijiet tal-proprjeta`.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal qies sew kemm dak propost li jsir mir-rikorrent u kif ukoll il-kundizzjonijiet tal-kirja li huwa kien firmatarju tagħha. Mir-ritratti meħuda mill-Perit Zammit jirriżulta illi parti mill-ħajt li jdawwar il-proprjeta` għandu bżonn manutenzjoni biex ma jkunx hemm perikolu li maż-żmien jaqa'. Illi ai termini ta' klawsola 2 tal-kuntratt imsemmi, ir-rikorrent għandu d-dover li jagħmel dawk ix-xogħolijiet neċessarji sabiex iżomm l-istess fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u tiswija. Jirriżulta illi r-rikorrent aċċetta l-fond "tale quale" u għalhekk it-Tribunal għandu għaliex jifhem li kien konxju tal-manutenzjoni li kien hemm bżonn li ssir fil-fond. It-Tribunal josserva illi fid-deskrizzjoni tal-proposta mressqa lill-Awtorita` intimata dawn il-ħitan ma jissemmew imkien b'mod speċifiku kif jissemmew il-garaxx, l-*agricultural stores* u l-kmamar tal-banju, madanakollu mill-pjanti sottomessi mal-istess applikazzjoni jirriżulta li kien hemm il-ħsieb li dawn jinħattu u jerġgħu jinbnew. Illi kif irriżulta mix-xhieda ta' Norton Chalker, l-Awtorita` ma ngħatat ebda spjegazzjoni fl-applikazzjoni dwar l-intenzjoni tar-rikorrent u li x'aktarx jekk kien hemm bżonn ta' manutenzjoni, l-Awtorita` ma kienet se ssib ebda oġġezzjoni biex tagħti l-kunsens tagħha.

Illi kif ġia` ġie rilevat, fl-applikazzjoni jissemma l-bini ta' *agricultarual stores, garaxx* u kmamar tal-banju. Illi fil-fehma tal-Awtorita` din il-proposta ma kellhiex tintlaqa' għaliex skont hi ***"the current contract of lease does not allow any major alterations and/or extensions to the property."***

Illi permezz tal-ewwel aggravju tiegħu ir-rikorrent irrileva illi l-Awtorita` intimata tat id-deċiżjoni tagħha mingħajr ma qabel ikkomunikat miegħu u mingħajr ma għamlet ebda spezzjoni fuq il-fond. Illi t-Tribunal jirrileva illi r-rikorrent m'għandux raġun fuq dan l-aggravju. Fl-applikazzjoni tiegħu r-rikorrent kellu kull opportunita` li jissottometti dak kollu li ried jissottometti, inkluż ritratti, kif fil-fatt għamel u jagħti kwalunkwe informazzjoni li ħass li

hija pertinenti għall-kwistjoni. L-Awtorita` intimata ħasset li abbażi ta' dak sottomess lilha setgħet tieħu d-deċiżjoni li ħadet mingħajr ma tagħmel ebda spezzjoni fiżika, anke għaliex, fl-opinjoni tat-Tribunal, ir-ritratti sottomessi mal-applikazzjoni jillustraw tajjeb is-sitwazzjoni tal-fond u kif ukoll il-pjanti annessi kienu juru b'mod mill-iktar ċar it-tip ta' żvilupp propost. Kwindi dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi permezz ta' aggravju ulterjuri, ir-rikorrent jisħaq illi d-deċiżjoni appellata hija ħażina għaliex bażata fuq l-allegazzjoni li l-kuntratt tal-kirja ma jippermettix alterazzjonijiet maġġuri u/jew estensjonijiet. Huwa jisħaq li l-istess kuntratt jippermetti tali xogħolijiet b'dana illi l-uniku kundizzjoni tkun li l-ewwel jitlob il-permess tal-istess Awtorita`.

Illi t-Tribunal jirrileva illi fuq dan l-aggravju r-rikorrent għandu raġun u għalhekk l-Awtorita` intimata ma kinitx korretta fis-sustanza tar-rifjut tagħha. Dana għaliex klawsola 6 tal-kuntratt in kwistjoni tistipula illi l-kerrej ma għandu jagħmel ebda tibdil jew tiġdid fil-fond "***mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-Gvern, li f'kull każ għandu jinkiseb b'mezz tal-Awtorita` tal-Artijiet.***" Illi għaldaqstant, fil-fehma tat-Tribunal, dan ifisser li ma hemmx esklużjoni totali milli kerrej jagħmel xi tibdil jew tiġdid, b'dana illi l-ewwel irid ikollu l-kunsens tal-Awtorita` intimata. Bil-mod kif ġiet redatta r-raġuni tar-rifjut, jirriżulta li meta ġiet biex tieħu d-deċiżjoni tagħha l-Awtorita` ma qisitx il-possibilita` li wieħed seta' jitlob li jagħmel alterazzjonijiet maġġuri u/jew estensjonijiet. Kwindi, dan ifisser illi l-Awtorita` intimata ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq raġunijiet fattwalment u legalment żbaljati.

Illi t-Tribunal jinnota illi l-*case officer* tal-Awtorita` intimata stqarr illi d-deċiżjoni ittieħdet minn Kumitat li, pero`, huwa ma jiffurmax parti minnu. Stqarr li r-rwol tiegħu kien li jagħti r-rakkomandazzjoni tiegħu lill-istess Kumitat, liema rakkomandazzjoni kienet li l-applikazzjoni tiġi rifjutata abbażi tal-fatt li dak li kien qiegħed jitlob ir-rikorrent kien li jikkonverti l-fond f'wieħed residenzjali mentri l-kirja kienet waħda kummerċjali. Dana għaliex mill-pjanti sottomessi kien hemm diversi kmamar li kienu se jservu għal għan domestiku, bħal kmamar tas-sodda, kċina, *study* u *living room*. Madankollu l-Kumitat li ħa d-deċiżjoni aħħarija ħareġ b'raġuni totalment differenti mir-rakkomandazzjoni tal-*case officer*. Pero`, it-Tribunal jinnota li ebda membru tal-istess Kumitat ma ġie prodott mill-Awtorita` intimata biex jispjega kif waslu għad-deċiżjoni tagħhom meta din kienet totalment differenti mir-rakkomandazzjoni li ta l-*case officer*.

Illi fin-nuqqas totali ta' xi spjegazzjoni plawsibbli u evidenti kif il-Kumitat wasal għall-konklużjoni li l-kuntratt jeskludi totalment alterazzjonijiet maġġuri jew estensjonijiet kwalunkwe, it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-

deċiżjoni appellata għandha tiġi revokata sabiex tittieħed deċiżjoni mill-ġdid fid-dawl ta' dak li ntqal iktar 'il fuq.

Illi in vista' ta' din id-deċiżjoni, it-Tribunal huwa tal-fehma illi m'għandux jesprimi ruħu fuq il-mertu proprju u għalhekk se jħalli impreġudikata l-kwistjoni jekk dak propost mir-rikorrent għandux jintalaqa' jew le mill-Awtorita` intimata.

DECIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq espressi filwaqt li qiegħed jilqa' in parte l-aggravji mressqa mir-rikorrent u jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata, qiegħed jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif murija fl-ittra datata 26 ta' Jannar 2023 a fol. 25 tal-proċess.

Spejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur