MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

02 ta' Ottubru 2023

Rikors Numru 39/2023

Aldo Bugeja

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Aldo Bugeja** ippreżentat fit-28 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu ppremetta u talab s-segwenti:-

1. *Illi dan ir-rikors t'appell qed isir u jiġi intavolat a tenur tal-artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet, Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi l-appellant intavola applikazzjoni li ġġib in-numru GLA28/2022/0032 relattivament għall-assenjazzjoni a favur tiegħu ta' porzjon żgħira ta' art illi hija adjaċenti għall-fond residenzjali tiegħu bin-numru uffiċjali 5 u bl-isem uffiċjali 'Il-Ħolma' fi Triq Dun Manwel Zammit, Siġġiewi.*

3. *Illi din l-applikazzjoni ġiet rifjutata permezz ta' ittra datata 3 ta' Marzu, 2023 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'AB1') li ġiet notifikata lill-appellant fit-8 ta' Marzu, 2023.*

4. *Illi r-raġjuni għar-rifjut mogħtija mill-Awtorita' hija s-segwenti:*

   "As indicated in the South Malta Local Plan, the requested site lies outside the confines of the Rural Settlement. The disposal of this site runs counter to the provisions of L.N. 232 of 2022 since it does not form part of a larger

development site by virtue of constraints contained within a development plan".

5. *Illi l-esponent ħass ruġu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk qed jinterponi dan l-umli appell.*

6. *Illi l-aggravji tal-esponent huma ċari u manifesti kif se jiġu hawn spjegati.*

<u>Fatti</u>

7. *Illi din is-site ossija porzjon diviża ta' art ta' ftit metri kwadri ilha fil-pussess tal-appellant u ta' missieru Joseph Bugeja qablu mis-snin tmenin meta Joseph Bugeja kien bena hemmhekk id-dar residenzjali tiegħu u tal-familja tiegħu. Din id-dar hija adjaċenti għal egħlieqi mqabbla mill-Awtorita' intimata lil ċertu Pawlu Attard li kien għadda b'titolu ta' kera ossija sullokazzjoni dawn l-egħlieqi lil missier l-esponent. Matul dan iż-żmien l-imsemmi Joseph Bugeja, missieri l-appellant, kien żied parapett fuq wara tad-dar tiegħu bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-imsemmi Paul Attard li jmiss mal-egħlieqi li kien krielu l-istess Paul Attard u minn liema parapett l-istess Joseph Bugeja kien jaċċedi għal ġo dawn l-egħlieqi lilu mikrija mir-rikorrent Paul Attard. Dan il-parapett jikkostitwixxi s-site mertu tal-applikazzjoni li ġiet miċħuda mill-Awtorita' appellata. Sussegwentement l-imsemmi Paul Attard kien talab l-egħlieqi lura lil Joseph Bugeja u l-vertenza ta' bejniethom kienet ġiet tranżatta permezz ta' skrittura privata li kienet saret bil-ministeru tal-Imħallef Emeritu Dr. Philip Sciberras LL.D. datata 21 t'Ottubru, 1997 (kopja hawn annessa bħala Dok. AB2) permezz ta' liema Joseph Bugeja ivvaka r-raba' li ried lura Paul Attard filwaqt li Paul Attard qabel u kkonsentixxa illi Joseph Bugeja "jagħmel użu mill-parapett li hemm fuq din l-istess biċċa raba' retroposta għaliha" u Joseph Bugeja obbliga ruħu "li jikkostruwixxi ħajt ta' qasma bejn dan il-parapett u l-kumplament tar-raba". Dan il-ħajt ta' qasma ilu mibni minn dak iż-żmien, u ċioe' mis-sena 1997 u dan kif jista' jiġi ampjament ippruvat.*

8. *Illi s-sit in kwistjoni jaqa' fid-defnizzjoni ta' 'sit residwu' skond it-tifsira mogħtja fiċ-ċitat Avviż Legali 232 tal-2022 għaliex fih inqas minn 50 metru kwadru u jifforma parti minn żvlupp akbar (u ċioe' d-dar residenzjali tal-appellant) illi ilha żviluppata sa ms-snin tmenin u dan is-sit residwu ilu jifforma parti minn tali żvilupp akbar (u ċioe' d-dar residenzjali) sa mis-sena 1997.*

9. *Illi l-appellant jissodisfa wkoll il-kundizzjonijiet kollha biex jista' validament jintavola applikazzjoni bħal din kif stabbilit f'regolament tal-imsemmi Avviż Legali tal-2022.*

10. *Illi għalhekk mhuwiex korrett dak imtenni mill-Awtorita' appellata illi it does not form part of a larger development site by virtue of constraints contained within a development plan.*

11. *Illi għandha tingħata wkoll debita konsiderazzjoni għall-fatt illi dan il-parapett ilu jifforma parti integrali mill-fond residnezjali tal-appellant għal dawn l-aħħar ħamsa u għoxrin (25) sena.*

Għal dawn il-motivi l-appellant jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi permezz tagħha rrijutat l-applikazzjoni tiegħu li ġġib in-numru GLA28/2022/0032 u jordna illi tali applikazzjoni tiġi milqugħa, bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' appellata.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fid-19 ta' April 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet kienet waħda bbażata fil-liġi, ċioe Artikolu 3 tal-Avviż Legali 232 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan kif ġie indikat b'mod ċar fid-deċiżjoni stess. Għalhekk, l-attur jaf ben sew ir-raġuni abbażi ta' liema ġiet rrifjutata l-applikazzjoni tiegħu u r-raġunar tal-Awtorita' eċċipjenti fid-deċiżjoni tagħha.*

2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-raġuni ta' dan l-appell mhuwiex wieħed validu, u għalhekk l-appell għandu jiġi riġettat. L-appellant ma jikkontestax li l-Liġi ma tinkludix l-parapett, kif qiegħed jippretendi. Pero, jallega li cionostante għandu l-jedd li japplika u dan merament għaliex il-parapett in kwistjoni ilu eżistenti għal dawn l-aħħar ħamsa u għoxrin (25) sena. It-trapass taż-żmien ma tħassarx id-dettami tal-liġi. Agħar minn hekk, kieku l-Awtorita' tal-Artijiet akkwijixxiet għal dak mitlub mill-appellant, kienet tkun ultra vires u kontra legem.*

3. *Fi kwalunkwe każ, l-attur għandu jsostni kull allegazzjoni li qegħda ssir da parti tiegħu billi jġib il-provi kollha rikjesta mil-liġi;*

4. *Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' eċċipjenti kienet waħda fondata fil-liġi, u għalhekk għandha li tiġi kkonfermata;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

6. *Finalment, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjent ma għandhux jiġi kkundannat ibati spejjeż għal din il-kawża;*

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

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 03 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu sabiex l-Awtorita` tiddisponi minn sit ġewwa numru 5, Il-Ħolma, Triq Dun Manuel Zammit, Siġġiewi kienet ġiet rifjutata għar-raġuni segwenti, u ċioe`:

As indicated in the South Malta Local Plan, the requested site lies outside the confines of the Rural Settlement. The disposal of this site runs counter to the provisions of L.N. 232 of 2022 since it does not form part of a larger development site by virtue of constraints contained within a development plan.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi s-sit li r-rikorrent irid li jiġi trasferit lilu, u li jifforma parti mid-dar tiegħu bħala parapett, ilu jiġi okkupat mill-familja tiegħu mis-snin tmenin. Oriġinarjament il-familja tiegħu kienet tokkupa biċċa ikbar bil-permess tal-gabillott ta' dak iż-żmien, ċertu Pawlu Attard. Wara xi żmien l-istess gabbilott laħaq ftehim ma' missier ir-rikorrent u ftehmu li missier ir-rikorrent seta' jżomm biċċa mill-art b'dana illi kellu jagħmel ħajt ta' qasma bejn l-art okkupata minnu u l-art okkupata mil-gabillott. Dan il-ftehim, li ġie ffirmat fil-21 ta' Ottubru 1997 ġie esebit in atti mir-rikorrent a fol. 6 tal-proċess. Illi peress li dan is-sit residwu qatt ma kien proprjeta` tal-familja Bugeja, ir-rikorrent applika mal-Awtorita` intimata biex jiġi trasferit lilu ai termini tal-Avviż legali 232 tal-2022, liema Avviż Legali ta l-opportunita` lil okkupanti ta' art tal-Gvern li tifforma parti minn proprjeta` tagħhom sabiex jakkwistaw l-istess art.

Illi ai termini taċ-ċitat Avviż Legali:

"sit residwu" tfisser sit li huwa attwalment is-sjieda tal-gvern u li jkun imiss ma' sit jew proprjetà li huwa proprjetà tal-applikant:

Iżda li:
(a) ma jkunx akbar minn ħamsin metru kwadru(50m2); u
(b) jifforma parti minn żvilupp akbar skont l-allinjament uffiċjali jew restrizzjonijiet oħra li jinsabu fi pjan ta' żvilupp:

Iżda wkoll li sit residwu għandu jitqies hekk kemm jekk huwiex diġà żviluppat jew le, u irrispettivament mit-tip klassi tal-użu ta' żvilupp li jkun hemm fis-sit.

Angelica Bugeja, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjegat illi l-Awtorita` intimata ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrent għaliex is-sit in kwistjoni qiegħed f'żona ta' barra l-iżvilupp u di piu` jinsab mikri lil terzi. Mistoqsija mid-difensur tar-rikorrent jekk is-sit in kwistjoni huwiex ikklassifikat bħala ODZ Category 1, ix-xhud wieġbet li mill-estratt tal-*map server* tal-Awtorita` tal-Ippjanar jidher ċar illi s-sit in kwistjoni jaqa' f'żona ta' barra l-iżvilupp.[1] Spjegat illi anke fejn hemm il-*plots* bħal dawk tar-rikorrent kienet żona ta' barra l-iżvilupp pero` kien ingħata l-permess li jinbena. Spjegat li filwaqt li l-Avviż Legali ma jagħmilx referenza speċifika għal "żona ta' barra l-iżvilupp", pero` jagħmel referenza illi s-sit irid ikun imdaħħal fil-pjan ta' żvilupp skont il-Pjani Lokali. Apparti minn hekk, biċċa żgħira mis-sit rikjest kien ġie mgħoddi lill-Awtorita` tad-Djar.

Ian Galea, *Senior Planning Officer* fi ħdan l-Awtorita` tal-Ippjanar, ippreżenta kopja tal-*aerial photos* tas-snin 1978, 1983, 1988, 1994, 1998, 2004, 2008, 2012, 2016 u 2018.[2] Huwa ppreżenta wkoll kopja ta' applikazzjoni PA3749/20 sottomessa mir-rikorrent li fiha iddikjara li huwa kien is-sid tas-sit kollu li kien applika dwaru. Galea spjega li s-sit li għalih applika r-rikorrent huwa kklassifikat bħala Category 1 Rural Settlement u ppreżenta l-*policies* relattivi tal-Awtorita` tal-Ippjanar.[3]

Ikkunsidrat:

Illi t-Tribunal iqis li ma hemm l-ebda kontestazzjoni illi l-familja tar-rikorrent ilhom jokkupaw id-dar tagħhom sa mis-snin tmenin meta ħadu l-istess art bħala *plot* mingħand l-Awtorita` tad-Djar. Jirriżulta pero` illi huma bdew jokkupaw ukoll biċċa art fuq wara tal-istess *plot* li parti minnha kienet mikrija mingħand il-Gvern lil ċertu Pawlu Attard. Din l-okkupazzjoni damet għal numru ta' snin sakemm Pawlu Attard ried ir-raba lura u għalhekk laħaq ftehim ma' missier ir-rikorrent, u ċioe` Joseph Bugeja, li kien se jħalli lil Bugeja jokkupa biċċa mill-art li kien dawwar f'parapett, b'dana illi Bugeja kellu jtella' ħajt ta' qasma bejn l-istess parapett u l-kumplament tar-raba.

Illi t-Tribunal jirrileva illi dan kollu sar b'mod abużiv għaliex Pawlu Attard qatt ma seta' jassenja xi drittijiet jew iħalli lil terzi jokkupaw art tal-Gvern mingħajr il-kunsens tal-predeċessur tal-Awtorita` intimata. Illi għaldaqstant, għal dawn is-snin kollha, huwa ċar illi l-familja tar-rikorrent kienu qed jokkupaw l-istess porzjon art b'mod abużiv, anke jekk kellhom ftehim ma' Attard.

---

[1] Dokument G a fol. 85
[2] Dokument IG1 a fol. 125 *et sequitur*
[3] Dokument IG3 a fol. 156 *et sequitur*

Illi r-rikorrent ipprova jirrimedja dan kollu billi, wara li ħareġ l-Avviż Legali 232 tal-2022, japplika biex jakkwista l-istess art li ġiet żviluppata minn missieru. It-Tribunal jirrileva illi għalkemm konsapevoli li l-istess biċċa art ma kinitx tiegħu, fl-applikazzjoni sottomessa lill-Awtorita` ta' l-Ippjanar huwa ddikjara li s-sit li fuqu kien se jsir żvilupp kollu kien kollu proprjeta` tiegħu.

Illi pero`, lil hinn minn dan kollu, il-pern tal-kwistjoni hija jekk dan il-feles art jaqax f'żona ta' żvilupp jew inkella, kif qed issostni l-Awtorita` intimata, jaqa' barra miż-żona ta' żvilupp. Illi s-soluzzjoni ta' din il-kwistjoni qiegħda fid-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rappreżentant tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Il-*Policy* tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar SMSE 05 intitolata "Classification of ODZ Settlements" tikkategorizza l-bini fi Triq Dun Manwel Zammit, Siġġiewi bħala Category 1 Rural Settlement, għal liema kategorija tapplika l-*Policy* SMSE 06 intitolata "Category 1 Settlements ODZ". Għall-aħjar intendiment ta' din il-*policy*, se tiġi riprodotta hawn taħt fl-intier tagħha:-

> *In sites designated as Category 1 Rural Settlements in Policy SMSE 05, as identified in the relevant Policy Maps and Inset RS 1 – RS 5, which are in close proximity to the main urban area but separated by an undeveloped gap of local significance, due attention must be given to the design of new buildings within the established boundary, especially those along the edge of the boundary of the settlement, to ensure that there are no adverse impacts, especially through the creation of new party walls. A side garden of at least 3 metres, with an elevation fronting upon it, will be required for sites on the boundary's edge. Priority will be given to the rehabilitation of buildings of historical or architectural interest within these rural settlements. Land uses which fall within those identified by Policy SMHO 02 for Residential Areas will be permitted within this group of Category 1 settlements.*
>
> *Building heights within Category 1 Rural Settlements will be limited to two floors with basement and the built plot depth is not to exceed 25 m.*
>
> *New end of terrace developments closing off blank party walls are to provide a side garden of not less than 3 metres.*

No development in the form of extending the built up footprint of the existing building or a completely new development will be permitted in the back gardens forming part of buildings falling within the Category 1 Rural Settlements.

These designations are to be considered at the next Structure Plan Review.

2.4.14 A number of building permits issued in the past have resulted in the creation of settlements outside the Limits to Development boundary. The Rural Stratgy Topic Paper, approved by MEPA Board in 2003, identified rural settlements within 100 meters of the Limits to Development.

2.4.15 The boundary around Category 1 Rural Settlements also seeks to contain any further expansion of such settlements and no development will be allowed in the undeveloped land that exists between such sites and the Limits to Development boundary. However, their urban nature necessitates that they be treated as such and through the designation of a boundary to define the extent of such sites further building that would encroach on rural land will be checked whilst allowing the development of infill plots as well as the redevelopment of existing properties for residential use. This policy seeks to contain any further growth but also to provide for the possibility of a degree of enhancement. The development boundaries have been formulated to provide space for mitigating the impact resulting from blank party walls. The use of appropriate materials and landscaping in the construction of these ''rounding off'' residential units will enhance the appearance of the clusters and therefore reduce their visual impact on the countryside.[4]

Illi minn qari ta' din il-*policy* huwa bil-wisq ovvju illi l-fatt li dawn il-*plots* ġew mibnija barra ż-żona ta' żvilupp ma jfissirx illi jistgħu jespandu iktar f'art rurali. Dan huwa proprju dak li jixtieq jagħmel ir-rikorrent. Għalkemm l-iżvilupp li għandu fuq l-art tal-Gvern ilu hemm snin twal, dan naturalment ma jagħtih ebda dritt reali fuq l-istess art. Lanqas ma ġie akkwistat xi dritt personali bil-ftehim li Joseph Bugeja għamel ma' Pawlu Attard fl-1997 u dan għaliex dan kollu sar ad insaputa tas-sid tal-art, u ċioe` d-Dipartiment tal-Artijiet.

[4] Dokument IG3 a fol. 159

It-Tribunal, wara li ra l-*Policy SMSE 06,* huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet legalment u fattwalment korretta meta qieset illi biċċa mill-art li qed jitlob li jakkwista r-rikorrent hija art barra ż-żona ta' żvilupp. Għalkemm ġew mibnija djar fuq *plots* bħal dak li kien xtara missier ir-rikorrent, dan ma jfissirx illi l-art mixtrija tista' tibqa' testendi għal ġol-art rurali. Dan huwa rifless fil-Policy Map S1 esebita bħala Dokument IG3 a fol. 31 tal-proċess fejn tintwera b'mod ċar id-differenza, anke b'kulur differenti, taż-żewġ żoni. Filwaqt li ż-żona tal-*plots,* inkluż fejn hemm il-proprjeta` tar-rikorrent, hija delinejata b'kulur abjad li skont il-*key* fuq l-istess pjanta tfisser "Category 1 Settlement", l-art kontigwa magħha u li tifforma parti mill-art li jrid jakkwista r-rikorrent, hija murija delinejata b'kulur aħdar li jfisser "Green Area".

Illi għalhekk fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-applikazzjoni tar-rikorrent tippekka f'rekwiżit importanti, u ċioe` li parti mis-sit li qiegħed jitlob li jakkwista qiegħed proprju f'żona ta' barra l-iżvilupp, apparti li l-istess sit qiegħed imqabbel għand terzi li abbużivament taw il-pussess tiegħu lil missieru u llum jinsab okkupat minnu.

Għaldaqstant it-Tribunal ma jsib ebda raġuni għala għandu jirrevoka d-deċiżjoni appellata.

DECIDE

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

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

____

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

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur