MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

02 ta' Ottubru 2023

Rikors Numru 42/2023

Richard Micallef

Vs

Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Richard Micallef** ippreżentat fit-3 ta' April 2023 li permezz tiegħu premetta u talab is-segwenti:-

> ***ILLI*** *permezz ta' ittra datata 16 ta' Marzu 2023, (annessa) l-esponenti ġie mgħarraf li r-rikjesta tiegħu sabiex jingħata l-kunsens sabiex jintavola applikazjoni għal żvilupp ġiet miċħuda. Dana peress li ngħad li l-applikazzjoni tilledi l-kondizzjonijet ta' kirjiet agrikoli u ma jirriżultax li l-applikat huwa reġistrat bħala residenti fil-fond.*
>
> ***ILLI*** *l-esponenti ħass ruħu aggravat b' din id-deċisjoni u permezz tal-presenti qed jinterponi dan l-umli appell.*
>
> ***ILLI*** *ikun utli li fl-ewwel lok jiġi puntwaliżżat is-segwenti:*
>
> ***(i)*** *il-fond mertu ta' din l-applikazzjoni huwa Sunset House Triq il-Fisqal Ta' Landrijiet L/T Rabat (Malta);*
>
> ***(ii)*** *Il-binja - fond kien użat bħala r-residenza ordinarja tal-ġenituri ta' l-esponenti li kienu jaħdmu r-raba fil-viċinanzi.*
>
> ***(iii)*** *Missier l-esponenti miet fil-25 ta' Diċmebru 2018 meta kien għadu jgħix fl-imsemmi fond;*

(iv) *Omm l-esponenti mietet fid-9 ta' Diċembru 2020 meta ukoll kienet għadha tgħix fl-imsemmi fond.*

(v) *Saret il-qasma tal-propjetajiet kollha provenjenti mill-wirt tal-ġenituri ta' l-esponenti u ħutu u l-fond de quo ġie assenjat lill-mittenti.*

(vi) *Kien biss f' Novembru 2022 li l-esponenti ġie formalment rikonoxxut mill-Awtorita' Intimata kif jidher mill-korrispondenza lilu mibgħuta (annessa mar-rapport peritali)*

(vii) *Kien għalhekk f' dana l-mument biss li l-esponenti seta jieħu pussess formali tal-fond de quo.*

***ILLI** fis-sentejn li għamel vojt il-fond (peress li hemm problema għaliex jinsab mibni fuq it-tafal) u minħabba nixfa kbira li kien hawn, kien hemm ċaqlieq fil-pedamenti u konsegwentment, il-fond ġarrab ħsarat konsiderevoli u ma huwiex abitabbli anzi presenzjalment jinsab fi stat perikolus. Dana kif jidher mir-rapport tal-perit Daniel Micallef anness mal-presenti. Għalhekk qabel ma jisiru xogħlijiet (mertu ta' l-applikazzjoni) sabiex il-fond jiġi rranġat u jitneħħa l-perikolu ma huwiex possibbli anzi huwa perikolus li wieħed jabita fih mal-familja. Huwa l-intendiment ta' l-esponenti li fl-eventwalita' li jingħata l-fakolta japplika għall-permess u jinħariġlu l-istess permess li jmur jabita fil-fond de quo bħala r-residenza ordinarja tiegħu wara li jsiru x-xogħlijiet rimedjali.*

***ILLI** jiġi rilevat ulterjoment li l-applikazzjoni, fl-eventalita li jingħata l-kunsens, ma tikkonċernax binjiet ġodda li jmorru lil hinn minn dak ġia mibni u/jew tiġi kommessa art ġdida iżda sempliċiment riġenerazzjoni tal-bini ġia esistenti u perikolus.*

***GĦALHEKK** l-esponenti umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jirrevoka d-deċisjoni ta' l-Awtorita' intimata u jingħata l-permess japplika għall-permess relattiv.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fil-25 ta' April 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors tal-Appell ta' Richard Micallef (K.I. 353466M) li ġie notifikat lil Awtorita' esponenti nhar l-erbgħa (4) t'April 2023;*
2. *Illi s-sur Micallef permezz ta' applikazzjoni numru* ***PLA1/2022/3192*** *('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-appellant indika fl-applikazzjoni surreferita li ser ikun qed jagħmel alterazzjonijiet sabiex jissanzjona proprjeta' eżistenti qabel is-sena 1978 ('sanctioning of pre-1978 property');*
4. *Illi t-talba tal-appellant ġiet miċħuda mill-Awtorita' tal-Artijiet permezz ta' ittra tas-sittax (16) ta' Marzu 2023, u dan għas-segwenti raġuni, u ċioe "***Application is being refused on the grounds that proposal runs counter to agricultural lease conditions, and there is no evidence that the applicant is the registered resident in these premises***.";*

5. *Illi l-art mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe 'Sunset House, Triq il-Fisqal ta' Landrijiet fil-limiti tar-Rabat, Malta' tifforma parti mit-tenement numru 50559 u li dan it-tenement huwa mqabbel in solidum lil diversi persuni;*
6. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola 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 l-ewwel aggravju tar-rikorrenti si tratta l-istat perikoluż li preżentement tinsab fiha l-istruttura li dwarha qed issir it-talba tar-rikorrenti;*

II. *Illi qiegħed jiġi rrilevat li dan l-istat perikoluż tal-istrutturi in kwistjoni seħħ b'konsegwenza tan-negliġenza u nuqqas da parti tar-rikorrenti u l-antenati tiegħu li kienu preċedentement rikonoxxuti bħala gabilotti fuq l-art in mertu tal-kawża;*

III. *Illi l-obbligu li l-kerrej għandu jżomm l-kmamar jew strutturi mikrija lilu fi stat tajjeb u jagħmel il-manutenzjoni ordinarja kollha meħtieġa minn żmien għal żmien huwa rifless fil-kundizzjonijiet li bihom ingħatat il-kirja agrikola u li ġew annessa mar-rikors promotur mal-ittra ta' rikonoxximent tal-4 ta' Novembru 2022;*

IV. *Illi oltre minn hekk, skont id-dettami tal-Qrati tagħna u l-ġurisprudenza voluminuża, il-kerrej għandu d-dmir u huwa responsabbli li jżomm fi stat tajjeb dak ix-xi ħaġa li tkun mikrija lilu u jżomm l-istess fi stat tajjeb billi jagħmel kwalunkwe manutenzjoni li tkun meħtieġa u ma jiddeterjorax l-istess ħaġa mikrija lilu;*

V. *Illi għaldaqstant l-Awtorita' tal-Artijiet, bħala s-sid tal-art in kwistjoni, ċertament ma tistax tinżamm responsabbli għan-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja li kellu jsir a karigu tal-kerrej u l-antenati tiegħu li kienu rikonoxxuti qablu fuq l-istess proprjetà;*

VI. *Illi skont it-talba tar-rikorrenti, il-permess li qed jintalab minnu huwa li jsir sanzjonar tal-istruttura fuq l-art agrikola sabiex ir-rikorrenti ikun jista' juża l-istess struttura bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Liema talba ċertament ma tistax tiġi milqugħa mill-Awtorita' esponenti għaliex tkun qed tagħti permess li strutturi fuq proprjetà agrikola jistgħu jintużaw għal skop ta' abitazzjoni u residenza, skop li jmur oltre minn dak provdut mill-liġi;*

VII. *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;*

VIII. *Illi dan huwa rifless ukoll fil-kundizzjonijiet ġenerali tal-kirja agrikola (qbiela) li kienu annessi mal-ittra ta' rikonoxximent a favur ir-rikorrenti u oħrajn, u ċioe l-kundizzjoni numru 9 li tissenjala kif ġej: "Kmamar li jifformaw parti minn din il-kirja jistgħu jintużaw biss għal skopijiet ta' ħażna ta' għodda jew uċuħ tar-raba' jew għal skopijiet ta' kenn mill-elementi.* ***L-użu tal-kmamar għal skopijiet ta' residenza huwa espressament ipprojbit****." (enfażi miżjuda);*

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

X. *Illi dan jintqal ukoll in vista wkoll tas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Tribunal fl-ismijiet '**Carmen Gauci vs L-Awtorita' tal-Artijiet**' tas-6 ta' Diċembru 2022, li permezz ta' liema, t-Tribunal osserva s-segwenti: "filwaqt li dan it-Tribunal ma jeskludiex li fil-passat il-kmamar eżistenti setgħu servew bħala residenza tal-ante causa tar-rikorrenti, dan bl-ebda mod ma ħoloq xi aspettativa leġittima fir-rikorrenti illi hija kellha tingħata xi dritt li tabita fil-fond in kwistjoni". Liema osservazzjoni tista' tiġi adottata bl-istess mod fil-każ odjern stante li l-fatti huma verosimili.*

It-Tieni Aggravju

I. *Illi in kwantu għat-tieni aggravju tar-rikorrenti, l-Awtorita' esponenti tissenjala li l-istruttura mertu ta' dawn il-proċeduri hija formanti parti minn tenement mikri insolidum b'kirja agrikola (qbiela);*
II. *Illi l-Awtorita' ssostni li l-posizzjoni tagħha tul is-snin kienet dejjem waħda ċara u ċioe li ma tippermetti ebda żvilupp u/jew estenzjoni ta' strutturi li ngħataw b'kirja agrikola u li diġà kienu eżistenti fuq l-istess agrikola qabel is-sena 1968;*
III. *Illi skont l-informazzjoni li għandha l-Awtorita' esponenti jirriżulta li l-footprint tal-istruttura in kwistjoni kien estiż mal-perkors tas-snin u liema estensjoni saret mingħajr il-permessi meħtieġa, u dan kif ser jiġi pruvat fil-mori;*
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 tas-sittax (16) ta' Mejju 2023 u b'konsegwenza jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mill-appellant.

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 16 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha ġie nfurmat illi t-talba tiegħu għall-kunsens tal-istess Awtorita` sabiex jissottometti applikazzjoni għal żvilupp fil-fond Sunset House, Triq ta' Fisqal, Ta' Landrjet, Rabat, u ċioe` biex jissanzjona struttri li nbnew qabel l-1978, kienet qed tiġi rifjutata stante li l-istess talba tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-qbiela u wkoll għaliex ma kien hemm ebda evidenza li r-rikorrent huwa reġistrat bħala resident fl-istess fond.

Mill-provi mressqa jirriżulta illi permezz ta' ittra datata 4 ta' Novembru 2022 l-Awtorita` intimata rrikonoxxiet lir-rikorrent u lil terzi *in solidum* fil-qbiela ta' raba magħruf mal-Awtorita` bħala "1st and 2nd Port. Land Il-Mejjeli ta' Fuq, Il-Ġnien, Mdina". Illi dan ir-rikonoxximent kien suġġett għal numru ta' kundizzjonijiet annessi mal-istess ittra. Dan ir-rikonoxximent sar wara li r-rikorrent u terzi ppreżentaw applikazzjoni lill-Awtorita` intimata ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 573.06. Kundizzjoni 8 u 9 marbuta ma' dan ir-rikonoxximent tgħid is-segwenti, u ċioe`:

> ***8. Ir-raba' li jifforma parti minn din il-kirja għandu jintuża biss għal skop agrikolu. L-użu tar-raba' għal skopijiet ta' kaċċa u/jew insib tal-għasafar huwa espressament ipprojbit.***
>
> ***9. Kmamar li jifformaw parti minn din il-kirja jistgħu jintużaw biss għal skopijiet ta' ħażna ta' għodda jew uċuħ tar-raba' jew għal skopijiet ta' kenn mill-elementi. L-użu tal-kmamar għal skopijiet ta' residenza huwa espressament ipprojbit.***[1]

Ir-rikorrent xehed illi huwa twieled fil-fond Sunset House, Landrijiet, limiti tar-Rabat f'Awwissu 1966 u jgħid li sa fejn jaf hu, l-bini li hemm illum dejjem kien hemm. Spjega li kien jaf li kien hemm problema fil-pedamenti għaliex il-proprjeta` hija fil-biċċa l-kbira tagħha mibnija fuq it-tafal u jiftakar lil missieru iġib *bowser* ilma kull tant żmien biex ixarrab it-tafal biex ma jkunx hemm konsenturi fil-bini. Huwa xehed illi ommu u missieru minn dejjem kienu joqogħdu f'dan il-fond u esebixxa għadd ta' dokumenti uffiċjali mibgħuta fl-istess fond. Spjega li wara li ġew neqsin il-ġenituri tiegħu, huwa laħaq ftehim ma' ħutu biex hu jgħix fil-fond in kwistjoni. Huwa xehed illi l-kondizzjonijiet tal-qbiela esebiti mill-Awtorita` intimata ma humiex iffirmati mill-ġenituri tiegħu u allura wieħed ma jistax jgħid li dawk l-istess kundizzjonijiet jirregolaw il-kirja viġenti.

Norton Chalker, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed illi fuq il-porzjon raba in kwistjoni hemm rikonoxxuti sitt kerrejja *in solidum*, fosthom ir-rikorrent. Huwa esebixxa estratt mill-*map server* tal-Awtorita` tal-Ippjanar li turi kif kien it-*tenement* in kwistjoni fl-1968.[2] Ippreżenta wkoll dokument li juri l-bini li żdied wara l-1968,[3] liema estensjoni żdiedet fuq l-art agrikola. Spjega li l-Awtorita` intimata qatt ma rċeviet xi talba da parti tal-kerrejja, la preżenti u lanqas passati, sabiex parti mit-*tenement* mikri jintuża bħala residenza.

---

[1] A fol. 17 *et sequitur*
[2] A fol. 87
[3] A fol. 88

Ir-rikorrentipproduċa bħala xhud lil rappreżentant ta' **ARMS Limited** li xehed li l-iktar rekords antiki li seta' jaċċessa rigward il-meter installat fl-fond Sunset Farmhuse, Ta' Landrijiet, Rabat kien fl-1992 u li l-aħħar *invoice* li ħarġet kienet f'Ottubru 2019. Minkejja li l-iktar rekords li rnexxielu jsib imorru lura sal-1992, huwa ma eskludiex li qabel din is-sena il-fond in kwistjoni kien fornut bis-servizz ta' dawl u ilma.

Ir-rikorrent pproduċa wkoll rappreżentant tal-**Kummissarju Elettorali** li xehed li fir-Reġistru Elettorali ta' April 1970 jirriżulta li ċertu Joseph Micallef u Tereża Micallef kienu reġistrati fil-fond Farmhouse, Ta' Landrijiet mentri fir-Reġistru ta' Settembru 1981, u ċioe` l-ewwel Reġistru fejn l-eletturi bdew jiġu identifikati bil-Karta tal-Identita`, jirriżulta li l-istess persuni kienu għadhom reġistrati fl-istess Farmhouse. Spjega li fir-Reġistru ta' April 1981, din il-Farmhouse ġiet identifikata b'isem, u ċioe` "Sunset" u kienu għadhom joqogħdu fiha l-konuġi Micallef u baqgħu hekk reġistrati sa Ottubru 2018. Fir-Reġistru ta' April 2019 hemm reġistrata biss Tereża Micallef għaliex Joseph ġie nieqes. Tereża baqgħat hekk reġistrata sa Ottubru 2019. Minn wara Ottubru 2019 sar-Reġistru li ħareġ f'April 2023 ma kien hemm ħadd reġistrat fuq il-fond in kwistjoni.

Il-Perit Daniel Micallef, Perit inkarigat mir-rikorrent, xehed illi l-fond għandu ċerti ħsarat. Spjega wkoll illi l-maġġoranza tal-binja hija ta' qabel l-1968 u partijiet oħra huma ta' qabel l-1978, pero` meta saret tfittxija ma nstabu ebda permessi ta' żvilupp. Spjega li mill-*aerial photos* jirriżulta li r-residenza prinċipali saret fl-1967.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prodotti jirriżulta illi fil-5 ta' Novembru 1999, il-Gvern irrikonoxxa lil Joseph u martu Theresa Micallef, u lil Carlo u martu Doris Micallef , bħala l-kerrejja *in solidum* f'parti mir-raba formanti parti tat-*tenement* numru 50559 magħruf bħala 'Il-Mejjieli Ta' fuq il-Ġnien', limiti tar-Rabat, liema raba ġie ċedut lilhom minn Carmelo Micallef, bl-istess kundizzjonijiet u pattijiet li l-istess Micallef kien gawda sa dakinhar.[4] Jirriżulta illi Carmelo Micallef kien ġie rikonoxxut bħala l-kerrej tat-*tenement* in kwistjoni permezz ta' ittra datata l-1 ta' Novembru 1990 b'effett mis-16 ta' Awwissu 1989. Illi din il-kirja kienet suġġetta għal diversi kondizzjonijiet, fosthom illi l-gabilott ma setax itella' bini jew kmamar jew jagħmel tibdil strutturali fir-raba mingħajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet.[5] Permezz ta' ittra tat-30 ta' Jannar 2004, Carmel Micallef ġie nfurmat illi peress li għamel ċessjoni ulterjuri favur it-tfal tiegħu u

[4] Dokument LAX3 a fol. 113
[5] A fol. 106 sa 112

n-nisa tagħhom, il-kejl tal-parti tar-raba li kien baqa' fuq ismu mit-tenement numru 50559 kien ta' 3189 metri kwadri.[6]

Illi sussegwentement, permezz ta' ittra datata 4 ta' Novembru 2022, ir-rikorrent, flimkien ma' terzi, ġie rikonoxxut fil-qbiela li kellhom Joseph u martu Therese Micallef u wkoll Carlo u martu Doris Micallef bil-kundizzjonijiet annessi mal-istess ittra, li kif diġa' ġie spjegat iktar 'il fuq, jinkludu projbizzjoni li l-art tintuża bħala residenza. Illi l-qbiela dovuta mir-rikorrent għall-porzjon raba mqabbla lilu hija ta' ħmistax-il ewro u tlieta w għoxrin ċenteżmu (€15.23).[7]

Illi fil-fehma tat-Tribunal huwa ċar illi l-kirja, tul iż-żminijiet, baqgħat dejjem waħda agrikola u minn imkien ma jirriżulta illi xi gabilott kien ingħata xi permess jew awtorizzazzjoni mill-predeċessur tal-Awtorita` jew mill-Awtorita` intimata nnifisha biex imur jabita fl-istess *tenement.* Illi għalkemm huwa minnu li ġew ippreżentati erba' (4) ittri da parti tal-predeċessur tal-Awtorita` intimata ndirizzati lill-kerrejja, u ċioe` lin-nannu tar-rikorrent u lill-ġenituri tar-rikorrent, fil-fond Farmhouse, Landrijiet, Rabat, ma hemm ebda prova li dan il-fond huwa proprju dak in kwistjoni, ħlief għax-xhieda tar-rikorrent. Illi, pero`, anke jekk għall-grazzja tal-argument, it-Tribunal kellu jikkonċedi li l-fond Farmhouse, Landrijiet, Rabat, huwa l-fond in kwistjoni, dan ma jfissirx neċessarjament illi l-predeċessur tal-Awtorita` intimata kien konxju illi dan l-indirizz kien qiegħed proprju fit-*tenement* imqabbel lilhom u dan għaliex fid-dokument uffiċjali tal-Awtorita`, din l-art issir referenza għaliha permezz ta' *tenement* number **"050559-004 1st & 2nd Port. Land, Il-Kejjeli Ta' Fuq, il-Ġnien, Mdina".[8]**

Illi t-Tribunal josserva wkoll illi kemm fix-xhieda tar-rikorrent u kemm fit-trattazzjoni orali ġie mqajjem dubju jekk il-kundizzjonijiet li abbażi tagħhom sar ir-rikonoxximent, ġewx notifikati lir-rikorrenti. Illi t-Tribunal m'għandu ebda dubju li dawn ġew hekk notifikati, l-ewwel u qabel kollox għaliex l-istess rikorrent ippreżentahom mal-applikazzjoni tiegħu lill-Awtorita` intimata, u fit-tieni lok l-istess rikorrent ippreżentahom ukoll mar-rikors promutur.[9] Li kieku dawn ma kinux fil-pussess tiegħu ma kienx se jkun f'posizzjoni li jippreżentahom mar-rikors promutur.

Fit-trattazzjoni orali ġie wkoll sottomess illi l-Awtorita` intimata ma setgħetx tbiddel il-kundizzjonijiet tal-qbiela li kienu imposti fuq il-ġenituri tar-rikorrent u dana għaliex huwa biss il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba li jista' jbiddel il-kundizzjonijiet ta' kirja agrikola. Illi tajjeb li jiġi sottolinejat li dan l-aggravju tqajjem biss fit-trattazzjoni orali u ma hemm ebda aggravju f'dan is-sens fir-rikors

---

[6] Dokument LAX 4 a fol. 115
[7] Invoice a fol. 22
[8] Ara riċevuta rilaxxata mid-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern a fol. 155
[9] A fol. 18

promutur. Illi minkejja dan, dan it-Tribunal se jagħmel is-segwenti osservazzjonijiet.

Illi ai termini tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba), meta sid il-kera jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'egħluq it-terminu tagħha, jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub mal-kerrej, hu għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih dettalji tat-tibdil propost, ippreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jagħlaq. Illi fil-fehma tat-Tribunal, din id-disposizzjoni ma tapplikax għall-każ odjern u dana peress li bejn ir-rikorrenti u l-Awtorita` intimata hemm ftehim fejn l-istess Awtorita` irrikonoxxietu bħala kerrej abbażi ta' numru ta' kundizzjonijiet, liema kundizzjonijiet jirriżulta li ġew aċċettati mir-rikorrent ladarba ma jirriżulta li tressaq ebda appell mid-deċiżjoni ta' rikonoxximent. Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi r-rikorrent m'għandux raġun fuq dan l-aggravju, anke jekk ġie sollevat biss fit-trattazzjoni finali.

Illi t-Tribunal josserva illi filwaqt li jirriżulta li seta' ma kienx ir-rikorrent li bena l-istrutturi li hemm fuq it-*tenement* in kwistjoni, dan ma jfissirx li l-Awtorita` intimata għandha tagħlaq għajnejha u tagħti l-kunsens sabiex tissanzjona bini li sar maż-żmien mingħajr il-permess tagħha. Illi jekk tagħmel dan tkun qiegħda tmur kontra l-aħjar amministrazzjoni tal-art pubblika u dan kif hu d-dmir tagħha li tagħmel ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Filwaqt li t-Tribunal jifhem illi r-rikorrent twieled u għex fil-binja li hemm fuq it-*tenement* in kwistjoni, u hu lest li jonfoq somma sostanzjali biex jirranġa l-istess fond, dan ma jneħħi xejn mill-fatt illi din il-binja nbniet mingħajr awtorizzazzjoni tas-sid, liema sid illum il-ġurnata, kif għandu kull dritt li jagħmel, qiegħed joġġezzjona li jagħti l-kunsens tiegħu biex ir-rikorrent jissanzjona l-istess binja mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Illi t-Tribunal ma jara xejn irraġjonevoli jew illegali li l-Awtorita` intimata qiegħda tenforza l-kundizzjonijiet tal-kirja in kwistjoni, anzi t-Tribunal jisħaq illi ma għandha ebda triq oħra ħlief li tagħmel hekk.

Illi għalhekk l-ewwel raġuni tar-rifjut qiegħda tiġi konfermata.

Illi fid-deċiżjoni appellata, l-Awtorita` intimata ssemmi wkoll li ma hemmx evidenza li r-rikorrent huwa reġistrat bħala residenti fil-fond in kwistjoni. Illi bħala fatt dan huwa minnu u dan kif ammess mir-rikorrent innifsu u kif juru r-rekords tar-Reġistru Elettorali. Ir-rikorrent, pero`, isostni li din ir-raġuni hija dijamettrikament opposta għall-ewwel raġuni li ngħatat fid-deċiżjoni appellata. Illi mal-ewwel daqqa t'għajn tista' verament tidher hekk. Pero` dan it-Tribunal huwa konxju tal-Iskema li għandha l-Awtorita` intimata sabiex min għandu residenza fuq art bi qbiela mogħtija mill-Gvern isir sid ta' daru. It-Tribunal jifhem

li kien għalhekk li l-Awtorita` intimata aċċennat għall-fatt li r-rikorrent ma kienx residenti fil-fond in kwisjtoni, u kwindi, anke minn dan l-aspett, ma setax jiġi kkunsidrat biex forsi jikkwalifika sabiex jiġi rikonoxxut biex isir sid tal-istess fond. Illi t-Tribunal huwa tal-opinjoni li d-deċiżjoni setgħet ġiet redatta b'mod iktar ċar sabiex ir-rikorrent jifhem eżatt x'riedet tgħid l-Awtorita` intimata, pero` jibqa' l-fatt li tħares lejha minn fejn tħares lejha l-applikazzjoni sottomessa mir-rikorrent ma setgħetx tiġi aċċettata mill-Awtorita` intimata.

Għaldaqstant dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata ddeċidiet l-applikazzjoni tar-rikorrent b'mod korrett u fil-parametri kemm tal-kundizzjonijiet tal-kirja eżistenti bejn il-partijiet u wkoll fit-termini tal-obbligi mposti fuqha qua amministratur tal-art pubblika.

DECIDE

It-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u għaldaqstant qiegħed jikkonferma d-deċiżjoni appellata komunikata lir-rikorrent permezz ta' ittra datata 16 ta' Marzu 2023.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur