MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

6 ta' Novembru 2018

Rikors Numru 43/2018

Godwin Cutajar

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Godwin Cutajar** ipprezentat fis-17 ta' Mejju 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi r-rikorrenti huwa l-enfitewta tal-fond bl-isem Beachaven, Xemxija, St.Paul's Bay, li dwaru jhallas cens lil Gvern/Awtorita intimata.
Illi l-istess rikorrenti ghamel applikazzjoni ma l-Awtorita tal-Artijiet ghar-'Replacement of timber slab to concrete and placing of solar panels at Beachaven, Xemxija Hill, Xemxija, St.Paul's Bay.'

Illi permezz ta' ittra datata it-23 t'April 2018 li qed tigi annessa u mmarkata fl-atti bhala Dok GC1, l-Awtorita' intimata ddecidiet hekk:

> *"Tinfurmak illi b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi mehuda fit-12 t'April 2018 mhux qieghda tigi milqugha. Ir-raguni ghala t-talba mhux qieghda tigi milqugha hija peress li dan l-intervent jikkostitwixxi zvilupp inaccettabli fuq il-kosta."*

Illi l-aggravju ta' l-appellant huwa fis-sens li d-decizjoni ta' l-awtorita' ma hijiex wahda motivata, stante li ma inghatat l-ebda raguni ghad-decizjoni ta' l-istess awtorita hlief li "dan l-intervent jikkostitwixxi zvilupp inacettabli fuq il-kosta." Il-Bord tal-Gvernaturi ghalhekk naqas milli jispjega r-ragunijiet li wassluh ghal din il-konkluzjoni, bi ksur tal-principju bazilari li ghad-decizjoni trid tinghata raguni, u b'lezjoni tal-principji tal-gustizzja naturali u ta' smiegh xieraq.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dan it-Tribunal joghgbu jirrevoka d-decizjoni mehuda mill-Awtorita' intimata fit-12 t'April 2018 u jirrimetti lura l-atti lit-tribunal ghal-decizjoni skond il-ligi, u dan taht kull provvediment xieraq u opportun li joghgbu jaghti dan it-Tribunal, u bl-ispejjez kontra l-Awtorita' intimata."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 8 ta' Gunju 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 12 t'April, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha fil-prinċipju (objection in principle) għal sostituzzjoni ta' 'timber slab to concrete and placing of solar panels at Beachaven, Xemxija Hill, Xemxija, St. Paul's Bay.';*

2. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrent talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'jirrevoka d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata fit-12 ta' April 2018 u jirrimetti lura l-atti lit-tribunal għal-deċiżjoni skond il-liġi';*

3. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għaliex ir-raġunjiet għar-rifjut ma hijiex waħda motivata, stante li ma ingħatat l-ebda raġuni għad-deċiżjoni ħlief illi "dan l-intervent jikkostitwixxi żvilupp inaċettabli fuq il-kosta".*

4. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-drittijiet pjeni tagħha illi tirrifjuta din l-applikazzjoni;*

5. *Illi rigward l-aggravju u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat x'inhu accettabbli ghaliha li jsir mal-kosta, skond il-prinċipju tar-raġonevolezza tenut kont ukoll l-ispirtu tal-liġi relattivament ġdida riġward id-dominju pubbliku u mhux necessarjament x'inhu permissibbli li jsir. Hija l-ligi stess, hawn fuq citata li taghti lill-Bord id-dritt li jamministra l-art biex isir "l-ahjar uzu" taghha u mhux biss li jsir l-uzu taghha skont ir-rekwiziti minimi tal-ligi;*

6. *Illi t-talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;*

7. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorita` tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, 'the duty to give reasons' u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatt illi dan l-intervent jikostitwixxi żvillup inaċċettabli fuq il-kosta.*

8. *Illi, barra minn hekk, fl-stadju li ħa d-deċiżjonijiet rispettivi l-Bord tal-Gvernaturi hu kien qiegħed iħares lejn l-oġġezzjoni fil-prinċipju li r-rikorrent jissottometti applikazzjoni lill-Awtorita` tal-Ippjanar. Dan huwa stadju dwar prinċipji ġenerali aktar milli dwar dettalji partikulari għall-każ in diżamina w'ghaldaqstant jimmerita*

risposta fil-principju. Kieku r-rikorrenti ingħata d-dritt ikompli bl-applikazzjoni quddiem l-Awtorita` tal-Artijiet pero' l-Bord tal-Gvernaturi xorta ddeċieda illi jirrifjuta illi jagħti l-permess definittiv kien ikun il-lok li jingħataw aktar dettalji.

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita` intimata li permezz taghha gie nfurmat illi l-applikazzjoni tieghu ghan-*no objection in principle* ghal *"replacement of timber slab to concrete adn placing of solar panels at Beachaven, Xemxija Hill, Xemxija, St. Paul's Bay"* kienet qieghdha tigi rifjutata peress li l-intervent jikkostitwixxi zvilupp inaccettabbli fuq il-kosta.

Illi jirrizulta li permezz ta' att notarili datat 12 ta' Ottubru 2005 ir-rikorrent u martu nghataw minghand il-Gvern koncessjoni ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' hamsin (50) sena tal-fond maghruf bhala Beachaven gewwa San Pawl il-Bahar. Jirrizulta wkoll illi skond klawsola disgha (9) tal-istess kuntratt *"The emphyteuta shall not at any time without the prior consent in writing of the Commissioner of Land carry out any works or make any structural alterations or additions to the establishment."*

Illi ghalhekk huwa tassattiv ghar-rikorrent li jikseb l-approvazzjoni tal-Awtorita` intimata biex jaghmel l-izvilupp in kwistjoni.

Illi ghalhekk it-Tribunal se jezamina jekk ir-raguni li nghatat mill-Awtorita` intimata ghar-rifjut taghha hijiex wahda motivata u jekk motivata kinitx gustifikata fic-cirkostanzi. Illi r-rifjut muri fuq id-decizjoni juri li l-intervent "jikkostitwixxi zvilupp inaccettabbli fuq il-kosta" u skond kif spjegat Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, fil-kaz tal-kuntratt in kwistjoni ma kienx hemm imnizzel il-klawsola li l-Kummissarju tal-Artijiet irid jaghti xi raguni valida fil-ligi meta ssirlu talba ghal xi zvilupp u kwindi l-istess Kummissarju kellu diskrezzjoni assoluta. Tkompli tghid pero` li minkejja li fil-kuntratt m'hemmx imnizzel li l-applikant ried jinghata xi raguni ghar-rifjut, il-Bord hass li kellu jaghti raguni. Tispjega wkoll illi r-rikorrent kien issottometta

pjanti biex juri kif se jsir l-izvilupp. Hija spjegat illi l-parti fejn ir-rikorrent talab li jsir l-izvilupp, u cioe` l-parti immarkat bl-ahdar fuq il-pjanta Dok GC1 a fol.48 m'ghandux titolu fuqha u dan skond klawsola 7 tal-kuntratt.

Illi t-Tribunal jibda biex josserva illi kuntrarjament ghal dak li xehdet Dr. Anita Giordmaina, l-izvilupp propost huwa fil-limiti tal-art moghtija b'cens mill-Awtorita` intimata permezz tal-kuntratt datat 12 ta' Ottubru 2005. Illi mix-xhieda tal-istess xhud jirrizulta illi jista' jkun li l-Bord tal-Gvernaturi ma fehemx ezatt fejn kien se jsir l-izvilupp, pero` gej fejn gej l-izvilupp, Dr. Giordmaina xehdet illi l-Bord hass illi dan kien vizwalment inaccettabbli stante li kien se jkun hemm installazzjoni ta' pannelli tax-xemx fuq il-kosta. Mistoqsija ghaliex kien inaccettabli hija sostniet li kienet diskrezzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet pero` f'dan il-kaz ir-raguni tar-rifjut kienet li l-pannelli tax-xemx huma vizwalment inaccettabli fuq il-kosta u li l-bdil ta' saqaf minn injam ghal konkrit se jgib l-istruttura wahda permanenti.

Illi mir-ritratt esebit mir-rikorrent bhala Dokument GC3 a fol. 50 jirrizulta illi l-istruttura tal-kumpless in kwistjoni diga ghandi diversi elementi ta' konkrit u hija mdaqqsa mhux hazin. Illi jirrizulta illi r-rikorrent irid ipoggi pannelli fotovoltajici mhux fuq bini ezistenti tal-konkrit imma fuq saqaf li hu tal-injam b'dan illi qieghed jitlob li jibdel l-istess saqaf ghal wiehed tal-konkrit biex jigi b'hekk permanenti.

Illi fir-rigward tal-pannelli fotovoltajici hemm zewg argumenti x'wiehed jikkonsidra. L-ewwel argument huwa illi l-uzu ta' energija alternattiva huwa dejjem wiehed desiderabbli sabiex ikun hawn inqas tniggiz tal-ambjent. Madankollu hemm ukoll l-argument l-iehor ta' fejn se jigu installati dawn il-pannelli. Illi jekk wiehed jiehu l-*area* in kwistjoni huwa evidenti li l-installazzjoni ta' pannelli ftit 'l isfel mil-livell tat-triq fuq bini fuq il-kosta certament ma jmurx mal-ambjent tal-madwar u johloq certament an *eyesore* fuq il-kosta. Illi ghalhekk it-Tribunal irid jibbilancja dawn iz-zewg aspetti. Illi t-Tribunal hu konxju illi biex privat jinstalla pannelli fuq xi bejt illum il-gurnata jridu jitwahhlu irtirati 'l gewwa biex dawn ma jhallux impatt viziv negattiv fuq il-madwar. Illi t-Tribunal ihoss li jekk ir-rikorrent jinstalla l-imsemmija pannella dawn se jhallu impatt viziv li se jkun wiehed detrimentali ghall-ambjent tal-madwar, specjalment ghall-ambjent kostali u kwindi l-Awtorita` intimata kellha ragun ma taghtix il-kunsens taghha fil-principju ghal dan l-izvilupp.

Illi maghdud dan allura tigi superfluwu t-talba ghat-tibdil tas-saqaf tal-injam ghal wiehed iktar permanenti. Madankollu t-Tribunal jixtieq jirrileva illi meta r-rikorrent dahal fil-ftehim mal-predecessur tal-Awtorita` intimata huwa kien jaf fhiex jikkonsistu l-ambjenti tal-kumpless u kien jaf ukoll li kellu bzonn jitlob il-

permess tal-Awtorita` intimata jew il-predecessur taghha biex jaghmel xi tibdiliet. It-Tribunal jaqbel mal-Awtorita` intimata illi l-kumpless m'ghandux jigi aggravat bi strutturi ta' natura permanenti iktar milli kien hemm ezistenti meta r-rikorrent u martu hadu l-koncessjoni in kwistjoni.

Ghaldaqstant jirrizulta illi l-Awtorita` intimata kienet ragjonevoli fil-process decizjonali taghha u ma ssib xejn x'ticcensura mid-decizjoni appellata. In oltre lanqas ma jirrizulta, kif issottometta r-rikorrent, illi l-istess decizjoni ma kinitx motivata. Huwa veru li l-motivazzjoni hija linja wahda pero` hija cara bizzejjed u diretta biex tikkostitwixxi decizjoni valida.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell interpost mir-rikorrent u jilqa' l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur