MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

15 ta' Lulju 2019

Rikors Numru 5/2019

Kunsill Lokali Ghasri

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-**Kunsill Lokali Ghasri** pprezentat fit-8 ta' Jannar 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi permezz ta' ittra datata 3 ta' Diċembru 2018 (kopja tal-ittra hawn annessa u mmarkata bħala ***Dok. A)*** *u notifikata lill-Kunsill esponenti fid-19 ta' Diċembru 2018 (****Dok. B)****, l-Awtorità tal-Artijiet ikkomunikat id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tas-27 ta' Novembru 2018 fejn ġiet miċħuda t-talba tar-rikorrenti għal devolution favur il-Kunsill rikorrenti ta' biċċa art fi Triq il-Fanal, Għasri****;***

Illi r-raġuni mogħtija għal din id-deċiżjoni hija li "Peress li mhux l-aħjar interess tal-Gvern stante l-potenzjal tal-art" ;

Illi l-Kunsill rikorrent ħass ruħu aggravat b'tali deċiżjoni u għalhekk qed jinterponi dan l-umli appell u dan ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-aggravju tar-rikorrenti huwa ċar u manifest u jikkonsisti fil-fatt illi d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi hija żbaljata u bbażata unikament fuq kunsiderazzjonijiet spekulattivi li jmorru kontra l-interess pubbliku u l-prinċipji fundamentali li jirregolaw l-amministrazzjoni ta' art tal-Gvern.

Illi t-talba tal-Kunsill rikorrenti għad-devoluzzjoni tal-art in kwistjoni hija msejsa fuq l-interess pubbliku u d-dritt ta' kull ċittadin li jgawdi spazji miftuħa u pubbliċi fil-lokalitajiet Maltin u Għawdxin.

Illi fost il-funzjonijiet fdati lilu bl-Att dwar Kunsilli Lokali (Kap. 363 tal-Liġijiet ta' Malta), il-Kunsill rikorrent għandu l-obblgu li jipprovdi li jsiru playgrounds tat-tfal, ġonna pubbliċi u ċentri oħra ta' sport, kultura jew divertiment ieħor.

Illi s-sit mertu tal-proċeduri odjerni li jinsab fi Triq il-Fanal, Għasri, huwa parti minn sit akbar, indikat fil-pjanta annessa u mmakata **Dok. C**, *li huwa maħsub li jiġi żviluppat mill-Kunsill rikorrent bħala playground u spazju miftuħ ta' rekrejazzjoni li jista' jitgawda mill-pubbliku u mir-residenti tal-lokalita'.*

Illi dan huwa l-uniku sit fil-lokalita' tal-Għasri li huwa addattat sabiex jintuża bħala spazju miftuħ għall-użu pubbliku u l-biċċa art li applika għad-devoluzzjoni tagħha l-Kunsill rikorrent hija l-unika parti minn dan is-sit li fiha jista' jsir zvilupp konsistenti fi tqiegħid ta' bandli u aċċessorji simili, peress li l-kumplament tas-sit huwa skedat u ma jista' jsir ebda żvilupp fih, liema spazju skedat huwa maħsub li jibqa' spazju miftuħ għad-tgawdija tal-pubbliku li jikkumplimenta l-ambjent ta' playground.

Illi fil-fatt il-Kunsill rikorrent diġa inkorra spejjeż konsiderevoli sabiex jwettaq dan il-proġett, inkluz li ħejja pjanti u beda diskussjonijiet mal-awtoritajiet kompetenti sabiex dan il-proġett ikun jista' jimmaterjalizza.

Illi permezz ta' avviz numru 25, l-Awtorita' intimata offriet għall-bejgħ lill-pubbliku l-imsemmija art għal prezz ta' mhux inqas minn €662,600, għal liema sejħa l-Kunsill rikorrent oġġezzjona permezz ta' ittra datata 4 ta' Ottubru 2018 **(Dok. D)** *in vista tal-fatt li kien bi ħsiebu japplika għad-devoluzzjoni tal-imsemmija art mingħand l-Awtorita intimata, u dana peress li dan huwa l-uniku sit fil-lokalita' li jista' jintuza bħala sit ta' rekrejazzjoni.*

Illi l-Kunsill rikorrent għandu interess u obbligu li jassigura li spażju bħal dan jibqa' spazju pubbliku sabiex jitgawda mill-pubbliku in ġenerali u dan anke in vista tal-fatt li fil-lokalita' ma hemm ebda sit ta' rekrejazzjoni u ma jeżisti ebda sit ieħor li jista' jservi tali skop.

Illi fiċ-ċirkostanzi l-interess pubbliku għandu jipprevali u l-Awtorita' intimata għandha ukoll tassigura dan u ma tippermettix li bl-aġir tagħha stess ixxekkel lill-Kunsill rikorrent fil-qadi tal-funzjonijiet tiegħu u fit-twettieq tal-pjanijiet tiegħu għall-lokalita'.

Illi l-Artikolu 3 tal-Att dwar l-Awtorita' tal-Artijiet (Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li:

> *"Ikun id-dmir tal-Gvern li jottimizza r-riżorsi tal-art u r-riżorsi tal-bini tagħha għall-iżvilupp ekonomiku u soċjali ta' Malta, permezz ta' sistema komprensiva ta' użu sostenibbli tal-art u l-użu tal-proprjetà, u f'dan is-sens:*
>
> *(a) jiżgura l-aħjar użu ta' art tal-Gvern*

Filwaqt li l-Artikolu 4 jkompli:

> *"Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 m'għandhomx ikunu direttament esegwibbli f'xi qorti, iżda, minkejja dan, il-prinċipji li jinsabu fihom huma fundamentali għall-Gvern ta' Malta u dawn il-prinċipji għandhom jiġu*

impjegati fl-interpretazzjoni tad-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-Att jew ta' kull liġi oħra li għandha x'taqsam ma' materji regolati b'dan l-Att."

Illi b'kull dovut rispett, u applikati l-prinċipji enunzjati fl-istess liġi li twaqqaf u tirregola lill-Awtorita' intimata, l-aħjar użu tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri u l-ikbar potenzjal tagħha huwa fil-fatt dak maħsub għalih mill-Kunsill rikorrent, liema proġett jassigura li din l-art tibqa' fid-dominju pubbliku sabiex titgawda mill-pubbliku in generali li jiffrekwenta l-lokalita'.

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, filwaqt li jirriserva d-dritt li jressaq provi u sottomissjonijiet ulterjuri sabiex jissostanzja l-aggravju tiegħu, il-Kunsill rikorrent umilment jitolob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tas-27 ta' Novembru 2018 li permezz tagħha ċaħdet it-talba tal-Kunsill rikorrent sabiex l-art fi Triq il-Fanal Għasri, Għawdex tingħadda f'idejn il-Kunsill rikorrent."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 12 ta' Frar 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni numru GLA1/2018/000T liema applikazzjoni hija datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru elfejn u tmintax (2018) 'Request for disposal by tender for site at Triq il-Fanal, Għasri' (Ara Dok A anness).*
2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 27 ta' Novembru, 2018 irrifjutat it-talba tal-Kunsill peress li "mhux l-aħjar interess tal-Gvern stante l-potenzjal tal-art";*
3. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tas-27 ta' Novembru 2018 li permezz tagħha ċaħdet it-talba tal-Kunsill rikorrent sabiex l-art fi Triq il-Fanal Għasri, Għawdex tingħadda f'idejn il-Kunsill rikorrent.*
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-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*
5. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha;*
6. *Illi ghalkemm il-Kunsill xtaq jizviluppa din l-art bhala post ta' rikreazzjoni il-valur tal-art huwa konsiderevolment gholi u l-Bord hass illi stante l-potenzjal tal-art m'huwiex fl-ahjar interess tal-Gvern illi jitlaq min idejh bicca art bhal l-art in kwistjoni permezz ta' devoluzzjoni;*
7. *Illi l-Bord mexa wkoll fuq ir-rakkomandazzjoni tas-CEO tal-Awtorita' (Ara Dok B anness) meta ha din id-decizjoni;*

8. *Illi ghalkemm wiehed jista' ma jaqbilx mal-Bord tal-Gvernaturi, din ir-raguni m'hijiex wahda illogika jew irraggjonevoli, hija mehuda skont il-ligi stante li l-organu li ha d-decizjoni ghandu dritt bil-ligi illi johodha, u l-ligi taghti lill-imsemmi organu u cioe l-Bord tal-Gvernaturi d-diskrezzjoni amministrattiva liema diskrezzjoni ma tistax tinbidel b'dik tat-Tribunal odjern li huwa wiehed ta' revizjoni amministrattiva u cioe wiehed illi jrid ihares jekk l-imsemmi Bord kellux vires biex jiddeciedi, jekk hax decizjoni ragjonevoli fic-cirkustanzi, jekk tax ragunijiet ghad-decizjoni tieghu u aspetti ohra simili;*

9. *Illi rigward l-aggravji fit-totalita' tagħhom u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni, skond il-prinċipju tar-raġonevolezza liema ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;*

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

Daqstant l-Awtorità intimata għandha l-unur li twieġeb u tħalli għas-savju u superjuri ġudizzju ta' dan it-Tribunal."

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 l-Kunsill rikorrent hassu aggravat bid-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 27 ta' Novermbru 2018 li permezz taghha l-applikazzjoni tieghu ghald-devoluzzjoni ta' art fi Triq il-Fanal, Ghasri kienet qieghda tigi michuda "*peress li mhux l-ahjar interess tal-Gvern stante l-potenzjal tal-art."*

Illi jirrizulta illi fl-4 ta' Ottubru 2018 is-Sindku tal-lokalita` tal-Ghasri, Dr. Daniel Attard, kiteb lill-Awtorita` intimata sabiex tikkunsidra li sit fi Triq il-Fanal, Ghasri, Ghawdex jigi devolut lill-Kunsill Lokali tal-Ghasri sabiex jintuza bhala spazju rikrejattiv. Talab ukoll lill-Awtorita` intimata tissospendi l-process ta' bejgh tal-imsemmi sit.

Jirrizulta illi sa mill-2001 il-Kunsill tal-Ghasri wera nteress fis-sit in kwistjoni, tant li kien issottometta applikazzjoni ghall-amministrazzjoni tal-istess art lid-Dipartiment tal-Kunsilli Lokali (fol. 38 sa 43). Da parti tieghu id-Dipartiment

tal-Kunsill Lokali, fil-31 ta' Lulju 2001,[1] ikkomunika x-xewqa tal-Kunsill lid-Direttur, Taqsima Proprjeta` tal-Gvern u rcieva risposta fit-13 ta' Marzu 2002 li t-Taqsima tkun lesta li tikkunsidra tali talba kemm-il darba jinkiseb il-permess mehtieg mill-Awtorit` ta' l-Ippjanar ghall-izvilupp propost.[2] Ghalhekk kienet saret applikazzjoni mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar fejn pero` l-applikazzjoni giet michuda stante li parti mill-izvilupp kien se jidhol f'zona ta' barra l-izvilupp. Sussegwentement it-Taqsima tal-Proprjetajiet tal-Gvern infurmat lill-Kunsill rikorrent li l-applikazzjoni tieghu ma setghetx tipprogressa in vista tar-rifjut tal-applikazzjoni da parti tal-Awtorita` tal-Ippjanar.

Jirrizulta wkoll illi ghalkemm inhargu mill-inqas tliet offerti ghax-xiri tal-imsemmi sit, u cioe` wahda fl-4 ta' Mejju 2012,[3] ohra fis-6 ta' Lulju 2012,[4] u ohra fl-10 ta' April 2015,[5] qatt hadd ma ghamel xi offerta.

Mill-atti jirrizulta wkoll illi fit-28 ta' Gunju 2018 il-Bord tal-Gvernaturi iddecieda li s-sit in kwistjoni tohrog b'*tender for outright sale* u dan wara li certu Karmenu Azzopardi u James Farrugia ghamlu talba rispettiva ghal dan il-ghan.[6] Fil-fatt l-istess sit hareg b'*tender* fl-20 ta' Settembru 2018[7] fejn ghal darb'ohra ma rega' kien hemm l-ebda offerent. Sussegwentement giet redatta *board memo* fejn gie rilevat illi ghakemm kien hemm interess li dan is-sit johrog b'*tender*, l-ebda offerent ma ghamel offerta. Gie rilevat ukoll illi l-Kunsll Lokali tal-Ghasri kien talab li dan is-sit jigi devolut lilu biex jaghmel zvilupp ghal *playground* u zona ta' rikreazzjoni u ghalhekk kien qieghed jigi rakkomandat biex tigi kkunsidrata din id-devoluzzjoni lill-Kunsill rikorrent. Madankollu fl-istess *board memo* fil-parti fejn il-Kap Ezekuttiv jaghti l-kumment tieghu hemm imnizzel li s-sit in kwistjoni jaqa' fl-iskema ghal uzu residenzjali.[8] Fil-laqgha tas-27 ta' Novembru 2018, il-Bord tal-Gvernaturi iddelega lil certu Josef Agius biex janalizza r-rapport tal-valutazzjoni u jirrapurtalu jekk hemmx xi fattur zbaljat fl-istess valutazzjoni. Il-Bord qabel ukoll mar-rakkomandazzjoni tal-Kap Ezekuttiv u cahad it-talba tal-Kunsill rikorrent stante l-potenzjal li s-sit joffri.[9]

Ikkunsidra:

Illi mill-atti jirrizulta illi l-Kunsill rikorrent ilu nteressat fis-sit in kwistjoni mill-inqas mis-sena 2001 bl-intenzjoni tieghu dejjem tkun wahda, u cioe`, biex joffri spazju rikreattiv ghall-pubbliku in generali peress li fil-lokalita` tal-Ghasri hemm

---

[1] A fol. 88
[2] A fol. 103
[3] A fol. 60
[4] A fol. 64
[5] A fol. 68
[6] A fol. 75 u 76
[7] Afol. 77
[8] Fol. 82 u 83
[9] A fol. 85

nuqqas ta' tali zoni. Illi minkejja t-tentattiv tieghu, u d-disposizzjoni ta' dak iz-zmien it-Taqsima tal-Proprjetajiet tal-Gvern li tikkunsidra t-talba tieghu, meta applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar ghal tali zvilupp, l-applikazzjoni giet rifjutata peress li l-istrutturi bhal bandli, bankijiet u tghamir ghal-loghob kienu jaqghu f'parti 'l barra miz-zona tal-izvilupp. Madankollu jirrizulta illi llum il-gurnata s-sit in kwistjoni jaqa' fi skema residenzjali.[10]

Illi t-Tribunal osserva illi ghal xejn inqas minn erba' darbiet, l-Awtorita` intimata u l-predecessur taghha hargu l-imsemmi sit b'*tender* izda hadd ma ghamel xi tip ta' offerta biex jixtrih. Josserva wkoll illi l-interess tal-Kunsill Lokali ilu muri ghal zmien twil u kien biss ghaliex parti minn dak propost kien jaqa' barra miz-zona ta' zvilupp illi l-applikazzjoni tieghu mal-Awtorita` tal-Ippjanar giet rifjutata. Jirrizulta li minhabba dan ir-rifjut il-predecessur tal-Awtorita` intimata ma kompliex bl-ipprocessar tal-applikazzjoni li l-Kunsill kien ghamel biex l-istess sit jigi devolut lilu.

Illi l-Bord tal-Gvernaturi cahad it-talba ghad-devoluzzjoni ghax hass li s-sit ghandu potenzjal. Dan il-potenzjal bhal donnu hadd ma ntebah bih ghax wara erba' *tenders* ma dahlet l-ebda offerta. Madankollu l-Bord xorta hass li l-ahjar mod kif ghandu jammininistra l-istess art huwa li johrogha b'*tender* ghal xiri minn terzi filwaqt li skarta t-talba tal-Kunsill rikorrent li ried jaghmel progett ghall-pubbliku in generali.

Illi ghalhekk it-Tribunal jehtieg jezamina jekk il-Bord tal-Gvernaturi kienx gustifikat meta ra li l-interess ta' terzi kienx jizboq l-interess pubbliku li seta' jkun hemm jekk il-Kunsill rikorrent jattwa l-progett tieghu. Illi jekk dan is-sit jinbiegh lill-privat dan jista' jew igawdih ghalih jew jispekulah. Jekk is-sit jigi devolut lill-Kunsill rikorrent ghal skop specifiku li fih jaghmel zona ta' rikreazzjoni allura s-sit se jitgawdu mill-poplu Malti u Ghawdxi in generali. Ghaldaqstant, filwaqt li dan it-Tribunal jifhem illi l-Awtorita` intimata ghandha d-dritt li tammininistra l-art pubblika bl-iktar mod assolut, din l-amministrazzjoni trid ukoll issir b'mod ghaqli. Fil-fehma ta' dan it-Tribunal il-mizien ixaqleb bil-kbir lejn it-talba tal-Kunsill rikorrent milli xi talba ohra tal-privat li jista' jkun interessat fl-istess sit. Huwa bil-wisq ovvju li hawn si tratta tal-godiment tal-art minn hafna versu l-godiment tal-istess art minn ftit.

Kwindi t-Tribunal ihoss li d-decizjoni appellata ma kinitx wahda ragunata meta ddecieda li ma jilqghax it-talba tal-Kunsill rikorrent u baqa' jippersisti li l-istess art tinhareg b'*tender* ghal xiri assolut. Il-gwadann li jista' jaghmel il-pubbliku in generali bid-devoluzzjoni in dizamina huwa bil-wisq ikbar milli jista' qatt jaghmel mill-bejgh tal-istess sit lill-privat. Filwaqt li t-Tribunal japprezza l-

[10] Ara nota tal-Kap Ezekuttiv a fol. 83

argument li ressqet l-Awtorita` intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, u cioe` li hija trid tara li timmassimizza l-introjtu taghha biex, fost affarijiet ohra, tikkumpensa lil sidien li l-art taghhom giet esproprjata, min-naha l-ohra iqis li l-iskop socjali li ghalih il-Kunsill rikorrenti irid is-sit in kwistjni tizboq bil-kbir il-gwadann li semmai tista' taghmel l-Awtorita` intimata mis-somom murija fit-*tenders* li hargu fis-snin passati ghax-xiri minn terzi tal-istess sit. Il-fatt li l-Awtorita` intimata trid tiehu hsieb l-art pubblika bhala *bonus paterfamilias* ma jfissirx illi l-gwadann monetarju dejjem irid jizen iktar mill-keffa tal-iskop socjali li ghalih irid l-art il-Kunsill rikorrenti.

Kwindi t-Tribunal qieghed jannulla d-decizjoni appellata sabiex l-applikazzjoni tal-Kunsill rikorrent terga' tigi rikonsiderata fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tal-Kunsill rikorrent u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur