MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

25 ta' Gunju 2020

Rikors Numru 102/2019

Joseph Galea

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph Galea** ipprezentat fil-15 ta' Ottubru 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"Illi l-esponenti qiegħed jissottometti dan l-appell mid-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata datata l-16 ta' Settembru 2019 (kopja mehmuża u mmarkata 'Dok. A');
Illi l-esponenti kien issottometta applikazzjoni mal-Awtorita' intimata (PLA1/2019/1936) fejn talab 'No Objection In Principle' sabiex jissottometti applikazzjoni mal-Awtorita' Għall-Ippjanar għal 'Sanctioning of existing structures in Ex-British Army Compound', f'sit fi Triq Triq id-Dejma, Fgura;
Illi permezz tad-deċiżjoni datata 10 ta' Settembru 2019, l-awtorita' intimata irrifjutat tali applikazzjoni għar-raġuni li "fuq l-art hemm titolu ta' qbiela u li għalhekk l-iskop tal-kirja kien wieħed ta' natura agrikola u ma kellux issir bini fuqha addizzjonali ma' dak li gia kien eżistenti."
Illi l-esponenti ħassu aggravat b'tali deċiżjoni u qiegħed iressaq din l-oġġezzjoni minħabba s-segwenti:

Oġġezzjoni tal-esponenti Joseph Galea

Illi l-art li ġiet imqabbla lill-esponenti kien fiha bini li jirriżulta b'mod ċar li ilu preżenti fuq dan is-sit għal bosta snin tant illi ssir riferenza għalih bħala Ex British Army Compound.
Illi għalhekk minkejja li l-art ingħatat lill-esponent għal skop agrikolu, is-sit kien jikkontjeni fih strutturi ta' bini.

Illi l-awtorita għażlet li ma tapprovax it-talba tal-esponenti għal raġuni li bħal donnu dak li qed jitlob l-esponenti ser jibdel in-natura ossia l-iskop tal-qbiela tal-istess art .
Meta wieħed jara l-applikazzjoni tal-esponent wieħed jinnota li dak li qed jintalab bl-ebda mod ma jbiddel id-destinazzjoni ta' din il-qbiela u dan kif ser jiġi ppruvat fit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors u dan peress illi:

(i) L-applikazzjoni tikkonċerna sanctioning of existing structures in ex-British Army Compound u b'hekk fuq is-sit mhu ser isir ebda xogħol permanenti, la ta' skavar u lanqas ta' bini, iżda se jkun kollu xogħol ta' sanzjonar ta' strutturi diġa preżenti u li ma jbiddel xejn mill-iskop agrikolu illi dan is-sit għandu jew li b'xi mod jew ieħor iħalli xi impatt fuq is-sit u l-ambjent tal-madwar;
(ii) Il-proposta tindika biss tiġdid u rinovar ta' struttura diġa ezistenti u in oltre', dak propost mhux ser ikun qed iżid xejn iżjed mal-istrutturi diġa eżistenti
(iv) Illi dan kollu juri biċ-ċar li mhu se jkun hemm ebda impatt fuq l-ambjent tas-sit, aħseb u ara kemm se jista' jkun hemm xi forma ta' preġudizzju jew ħsara fis-sit;

Għaldaqstant, filwaqt li jagħmel riferenza għall-atti kollha tal-applikazzjoni tiegħu u għad-deċiżjoni datata 10 ta' Settembru 2019, u kif ukoll dan ir-rikors t'appell, u filwaqt li jirriżerva d-dritt li jagħmel sottomissjonijiet oħra ulterjuri skont il-liġi, l-appellant qiegħed jitlob bir-rispett lil dan it-Tribunal sabiex jogħġbu jilqa' l-oġġezzjonijiet tiegħu, u jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni tal-awtorita' intimata datata 10 ta' Settembru 2019, u jilqa' l-applikazzjoni tar-rikorrenti, jew fin-nuqqas jirrimanda l-atti lill-awtorita' intimata sabiex tiddeċiedi dwar l-applikazzjoni tar-rikorrenti skont il-Kap 563. "

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** ipprezentata fis-17 ta' Ottubru 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-
"

1. *Illi l-Awtorita' esponenti irceviet l-Appell tal-Appellant Joseph Galea. L-Awtorita' ma taqbilx mal-kontenut tar-Rikors tal-Appell hekk kif imressaq u per konsegwenza qieghda tressaq din l-umli Risposta taghha;*

2. *Illi din il-kawza u l-appell jitrattaw decizjoni li ha l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet nhar it-10/9/2019 in konnessjoni ma' applikazzjoni maghmula minn Joseph Galea mal-Awtorita' tal-Ippjanar in konnessjoni ma' fond agrikolu fejn kien hemm bzonn il-kunsens tal-Awtorita' Appellata bhala is-sid tal-art li Joseph Galea kien qed jiehu minghandha permezz ta' titolu ta' qbiela;*

3. *Illi permezz ta' decizjoni tal-Awtorita' Appellata, l-Awtorita' ma tatx l-awtorizzazzjoni mehtiega stante li l-kondizzjonijiet tal-qbiela ma jippermettux dan u cioe' ma jippermettux li jkun hem bini addizzjonali ma' dak li kien hem originarjament. Din hija r-raguni u l-Awtorita', bhal ma kienet fid-dover skont il-principju amministrattiv sagrosant tad-'duty to give reasons' tat ir-raguni li immotivat id-deiczjoni taghha;*

4. *Illi r-Rikorrent appella minn din id-decizjoni u l-Awtorita' esponenti oggezzjonat bil-qawwa kollha u qieghda tinsisti li tali appell ghandu jigi michud 'in toto' a spejjez esklussivament tal-istess Joseph Galea;*

5. *Illi tajjeb li jinghad li l-istess Awtorita' taghtu r-ragunijiet skont l-obbligu amministrattiv taghha ormai stabbilit ta' 'the duty to give reasons'. Hawnhekk l-Awtorita' esponenti taghmel riferenza ghas-sentenza ta' dan it-Tribunal datata*

11/6/2012 fl-ismijiet 'Vincent Mallia v. Ministeru tal-Intern u Affarijiet Parlamentari et', f'din is-sentenza gie affermat dan l-obbligu fuq kwalunkwe entita' amministrattiva u fejn gie iccitat il-Wade li qal is-segwenti;

"..... The time has now surely come for the court to acknowledge that there is a general rule that reasons should be given for decisions, based on the principle of fairness which permeates administrative law, subject only to specific exceptions to be identified as cases arise. Such a rule should not be unduly onerous, since reasons need never be more elaborate than the nature of the case admits, but the presumption should be in favour of giving reasons, rather than, as at present, in favour of withholding them." [Vide 'Administrative Law', Wade & Forsyth, 10th Edition, pag. 436 et. seq.];

Illi mill-insenjament li nsibu skont dak iccitat aktar 'il fuq, l-Awtorita' certament li mxiet sew fil-kaz odjern u tat r-ragunijiet taghha ghad-decizjoni, ragunijiet li m'hemmx ghalfejn ikun elaborati ghaliex jemergu mir-relazzjoni kuntrattwali li hemm bejnha u l-Appellant;

6. *Illi tajjeb li jinghad ukoll li l-Appellant certament kien jaf jew kellu jkun jaf li hu lanqas seta' japplika ghaliex huwa marbut bl-imsemmija kondizzjonijiet tal-qbiela. L-istess ftehim jippermetti lill-Awtorita' Appellata li jekk thoss li huwa opportun ittemm tali relazzjoni. Ghalhekk certament li l-Appellant qatt ma seta' kellu xi aspettativa legittima f'dan ir-rigward;*

7. *Illi jigi sottolineat li fir-Rikors tal-Appell imressaq minn J. Galea li m'hemm l-ebda riferenza ghal xi principju amministrattiv li l-Awtorita' kisret, ma indikax jekk l-Awtorita' meta permezz tat id-decizjoni taghha tat ir-rifjut taghha kisritx il-ligi, jew kinitx irragjonevoli jew tatx qatt konsiderazzjonijiet lil hwejjeg li kienu irrilevanti ghall-kaz odjejrn jew ohrajn;*

8. *Illi certament li wiehed kien jistenna li Joseph Galea fl-Appell tieghu jelabora dwar dan ghaliex huwa a bazi ta' dan li kellu jsir Appell. Ghalhekk l-Awtorita' Appellata tikkontendi li dan l-Appell ghandu jigi michud ghaliex hu fqir u m'hemm l-ebda raguni valida ghalfejn id-diskrezzjoni li ghandha l-Awtorita' bil-ligi ghandha tigi iddisturbata;*

9. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Intimata agixxiet skont principji amministrattivi u ssodisfat il-principju generali amministrattiv tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha [Vide zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' tal-Prim' tal-PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017]. L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun sodisfatt li l-Awtorita' Intimata imxiet legalment korrett ghaliex imxiet ukoll mal-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjoni legali mal-Appellant stess!*

Ghaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qieghda titlob li l-appell hekk kif imressaq ijgi respint a spejjez interament tar-Rikorrent Joseph Galea."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema’ t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b’decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 10 ta’ Settembru 2019 li permezz taghha gie mgharraf li t-talba tieghu ghal *no objection in principle* ghal *“sanctioning of existing structures in Ex-Army Compound at site at Triq id-Dejma, Fgura”* kienet qieghda tigi michuda stante li “*l-Bord osserva li fuq l-art hemm titolu ta’ qbiela u li ghalhekk l-iskop tal-kirja kien wiehed ta’ natura agrikola u ma kellux isir bini fuqha addizjonali ma’dak li gja` kien ezistenti.”*

Ir-rikorrent **<u>Joseph Galea</u>** stqarr illi l-art in kwistjoni ilha ghand il-familja tieghu b’titolu ta’ qbiela ghal iktar minn hamsin sena. Jispjega illi minn dejjem kien hemm strutturi u bini li jmorru lura ghal zmien l-Inglizi izda dawn qed jitkissru biz-zmien. Jispjega li xi zmien ilu kien infurmat mill-Awtorita` ta’ l-Ippjanar li kien hemm struttura bla permess u ghalhekk applika ghas-sanzjonar tal-istess. Jispjega li fl-applikazzjoni ghas-sanzjonar huwa dahhal terrazzin zghir imsaqqaf bil-pjanci/*aluminium* u ghalhekk dan jista’ jitqies bhala temporanju u riversibbli.

<u>Il-Perit Anthony Bezzina</u> spjega illi huwa gie nkarigat mir-rikorrent biex jissanzjona strutturi tal-gebel, strutturi tal-gebel u pjanci u struttura li saret b’materjal riversibbli liema struttura saret ricentement.

<u>Norton Chalker</u>, *case officer* mal-Awtorita` intimata, stqarr illi l-kirja *de quo* dahlet fis-sehh fl-20 ta’ Gunju 1989 u kienet saret favur Paul Galea, Maria Axisa u Joseph Galea. Jispjega li mal-iskrittura tal-kirja kien hemm ukoll annessa pjanta liema pjanta giet esebita in atti a fol. 69. Esebixxa wkoll pjanta li turi l-istrutturi fl-istess art b’mod skalat (a fol. 70). Ix-xhud ipprezenta wkoll *board memo* fejn kien gie rakkomandat li jinghata l-permess mitlub mir-rikorrent (a fol 60).

<u>Il-Perit Stefan Scotto</u>, Perit adett mal-Awtorita` intimata, stqarr illi meta giet l-applikazzjoni quddiemu huwa ra jekk l-istrutturi li kien qed jintalab li jigu regolarizzati kinux antiki jew ricenti. Fl-opinjoni tieghu dawn l-istess strutturi kienu ilhom fil-post u ghalhekk ma kienx qed jara li hemm lok ghal oggezzjoni ghal dak mitlub mir-rikorrent u ghalhekk irrakomanda lill-Bord tal-Gvernaturi li tinhareg il-*clearance*.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-appell odjern ir-rikorrent qieghed jattakka decizjoni tal-Awtorita` intimata wara li huwa talabha sabiex taghtih *clearance* sabiex l-applikazzjoni tieghu mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar tkompli tigi pprocessata, liema applikazzjoni tirrigwarda sanzjonar ta' diversi strutturi hekk kif murija fuq il-pjanta esebita mill-Perit Anthony Bezzina bhala Dokument AB2 a fol. 45 tal-process. Illi fil-mori tal-kawza, il-Perit Bezzina ipprezenta wkoll ritratti mill-ajru tas-sena 1967 u 1978 minn fejn jirrizulta illi fuq l-art in kwistjoni diga kien hemm ezistenti xi strutturi, b'dana illi fir-ritratt tal-1978 jidher li tnaqqsu zewg strutturi u zdiedu tnejn ohra. Illi mill-pjanta redatta minnu u sottomessa ghas-sanzjonar jirrizulta illi zdiedu xi strutturi ohra apparti dawk li jidhru fuq l-*aerial photo* tal-1978. Illi t-Tribunal jirrileva illi l-istrutturi fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' kiri tar-rikorrent ma hix riflessjoni ezatta ta' dak li r-rikorrent qieghed jipproponi li jissanzjona u ghalhekk jirrizulta illi huwa zied xi strutturi bla permess tal-Awtorita` intimata.

Illi ghalhekk filwaqt li jirrizulta illi certi strutturi kienu ezistenti meta r-rikorrent dahal ghall-kirja fl-1989, u kien hemm struttura minnhom li giet spustjata minhabba li twessghat it-triq, strutturi ohra ma kinux hemm. Dan l-ezami komparattiv jista' jsir jekk wiehed iqabbel il-pjanta esebita bhala Dokument AB2 a fol. 45 tal-process mal-pjanta tal-istess art a fol. 69 tal-process u d-*drawings* tal-istrutturi li sar fl-1989 u esebiti a fol. 70. F'dawn l-ahhar *drawings* jirrizulta illi fuq l-art kien hemm tmien (8) strutturi mentri fil-pjanta Dokument AB2 sottomessa ghall-approvazzjoni tal-Awtorita` ta' l-Artijiet hemm iktar minn hekk. Kull struttura fil-pjanta a fol. 70 huma abbinati ma' ittra li hija riflessa fuq il-pjanta a fol. 69. Kwindi, kuntrarjament ghal dak sottomess mir-rikorrent, huwa car li r-rikorrent bena strutturi godda u mhux biss saqqaf struttura ezistenti bil-pjanci/*aluminium*. Tant hu hekk li mill-pjanta sottomessa mill-Perit Anthony Bezzina a fol. 45 jirrizulta illi huwa stess indika b'kuluri differenti l-bini li ried jigi sanzjonat u l-bini ezisenti qabel l-1978. Illi pero` anke kieku wiehed kellu jqabbel il-bini ezistenti skond il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1989 wiehed jista' jinnota diskrepanza ta' binjiet addizzjonali u ghalhekk certament is-sanzjonar huwa iktar minn semplici saqaf tal-pjanci/*aluminium.*

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet gustifikata fid-decizjoni taghha li ma taghtix il-*clearance* taghha ladarba irrizultalha li kienu nbnew strutturi bla permess taghha fuq art pubblika. Ghalkemm hemm kirja agrikola favur ir-rikorrenti dan ma jaghtih l-ebda jedd li jibni fuqha strutturi ohra *oltre* dawk li kien hemm diga` ezistenti minghajr il-permess tal-Awtorita` intimata. Difatti dan imur kontra klawsola 8 tal-ftehim iffirmat bejn il-partijiet u esebiet a fol 55 *et sequitur* tal-process liema klawsola tghid espressament is-segwenti: *"Il-gabillott m'ghandux itella' bini jew kmamar,*

jew jaghmel tibdil strutturali fir-raba', minghajr il-permess bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet f'kull kaz, u kull benefikati jew xoghlijiet hekk maghmula ikun kemm ikun il-valur taghhom, isiru proprjeta` tal-Gvern, u l-gabillott ma jkollu ebda pretensjoni jew dritt ghall-kumpens ta' l-istess benefikati jew xogholijiet, izda din il-klawsola ma thollx il-gabillott mill-obbligu li jottjeni l-permess ghall-beni jew kull permess iehor mehtieg mil-ligi qabel ma jinbdew dawn il-benefikati jew xogholijiet."

Illi ghaldaqstant it-Tribunal ma jsibx illi l-Awtorita` intimata b'xi mod agixxiet b'mod irregjonevoli jew kontra l-ligi.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti filwaqt li jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur